

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundel Vårby gård



## Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-03-10  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2024/1208*

### **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-03-10
- Plankarta med bestämmelser, 2025-03-10

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning, Sweco, 2025-02-11
- Dagvatten- och skyfallsutredning, COWI, 2025-02-12
- Gestaltungsprogram, Sweco/Wi landskap, 2025-02-10
- Kulturmiljöutredning, Sweco, 2025-02-19
- Geoteknisk undersökning, COWI, 2018-12-07
- PM Geoteknik. COWI, 2018-12-11
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Sweco, 2025-02-17
- PM Trafik, Sweco, 2025-03-05
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge, 2025-02-18

Detaljplan för Ängsgården 1 i kommundelen Vårby gård

Standard -förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

### **Projektgrupp**

Jonas Ellenfors, Plan/SBA, Tove Söder, Plan/SBA, Robert Karlsson, Plan/SBA, Jonas Pettersson, Mex/SBA, Maria Wikenstål, ToL/SBA, Fanny Boberg Bitzekis, ToL/SBA.

# Innehåll

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                                            | <b>5</b>  |
| <b>Detaljplan.....</b>                                                 | <b>6</b>  |
| Detaljplanens syfte .....                                              | 6         |
| Plandata .....                                                         | 6         |
| Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden ..... | 6         |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>                               | <b>9</b>  |
| Bebyggelse .....                                                       | 9         |
| Gator och trafik.....                                                  | 14        |
| Ärendeinformation .....                                                | 17        |
| Motiv till detaljplanens regleringar .....                             | 19        |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                                        | <b>22</b> |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                                       | 22        |
| Rättigheter.....                                                       | 22        |
| Tekniska frågor .....                                                  | 22        |
| Ekonomiska frågor .....                                                | 23        |
| Planekonomisk bedömning.....                                           | 23        |
| Kommunalekonomiska konsekvenser.....                                   | 23        |
| Kostnader för fastighetsägarna .....                                   | 23        |
| Organisatoriska frågor .....                                           | 24        |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>                                        | <b>26</b> |
| Kommunala.....                                                         | 26        |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>                                 | <b>27</b> |
| Tidigare ställningstaganden.....                                       | 27        |
| Kommunala .....                                                        | 27        |
| Övriga förutsättningar .....                                           | 28        |
| Kommungräns .....                                                      | 28        |
| Riksintressen .....                                                    | 28        |
| Miljökvalitetsnormer.....                                              | 28        |
| Miljö.....                                                             | 29        |
| Geotekniska förhållanden .....                                         | 30        |
| Hydrologiska förhållanden .....                                        | 31        |
| Hälsa och säkerhet .....                                               | 32        |
| Kulturmiljö.....                                                       | 32        |
| Social hållbarhet.....                                                 | 33        |
| Trafik.....                                                            | 34        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                                              | <b>36</b> |
| Fastigheter och rättigheter .....                                      | 36        |
| Miljö.....                                                             | 36        |
| Geotekniska förhållanden .....                                         | 39        |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Hydrologiska förhållanden .....    | 39        |
| Hälsa och säkerhet .....           | 39        |
| Bebyggelse.....                    | 41        |
| Social hållbarhet.....             | 41        |
| Riksintresse.....                  | 42        |
| Trafik.....                        | 42        |
| <b>Administrativa frågor .....</b> | <b>44</b> |

## Sammanfattning

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommundel och är belägen cirka 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Planområdet utgörs idag av en grönyta med bollplan som också har använts som upplagsyta.

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen i ett av punkthusen. Tillkommande bebyggelse skall anpassas mot befintlig arkitektur då dessa har höga kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att se över skyfallssituationen inom planområdet då det finns en lokal lågpunkt.

Husen föreslås uppföras i trästomme vilket kommer minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme. Bebyggelsen kompletteras med en gemensam bostadsgård med inslag av lekmiljöer. Vidare ämnar förslaget bidra med en ökad variation av lägenhetsstorlekar i Vårby gård. Parkering löses genom att samnyttja befintliga parkeringsanläggningar som har ett överskott av parkeringsplatser i nuläget.

Utvecklingen av området överensstämmer med översiktsplan 2050 och utvecklingsplanen för Vårby.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Värden som pekas ut är bland annat tydligt avläsbara årsringar och enhetlig gestaltning. Den befintliga bebyggelsen bör därför vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan. Planförslaget kommer att ta sin utgångspunkt från intilliggande bebyggelses material, men kommer att bryta med den dominerande strukturen. Genom att byggnaderna placeras vinkelrät från varandra skapas en tydlig gårdsmiljö och utblickar mot intilliggande naturområden bevaras för befintlig bebyggelse.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Detaljplan

### Detaljplanens syfte

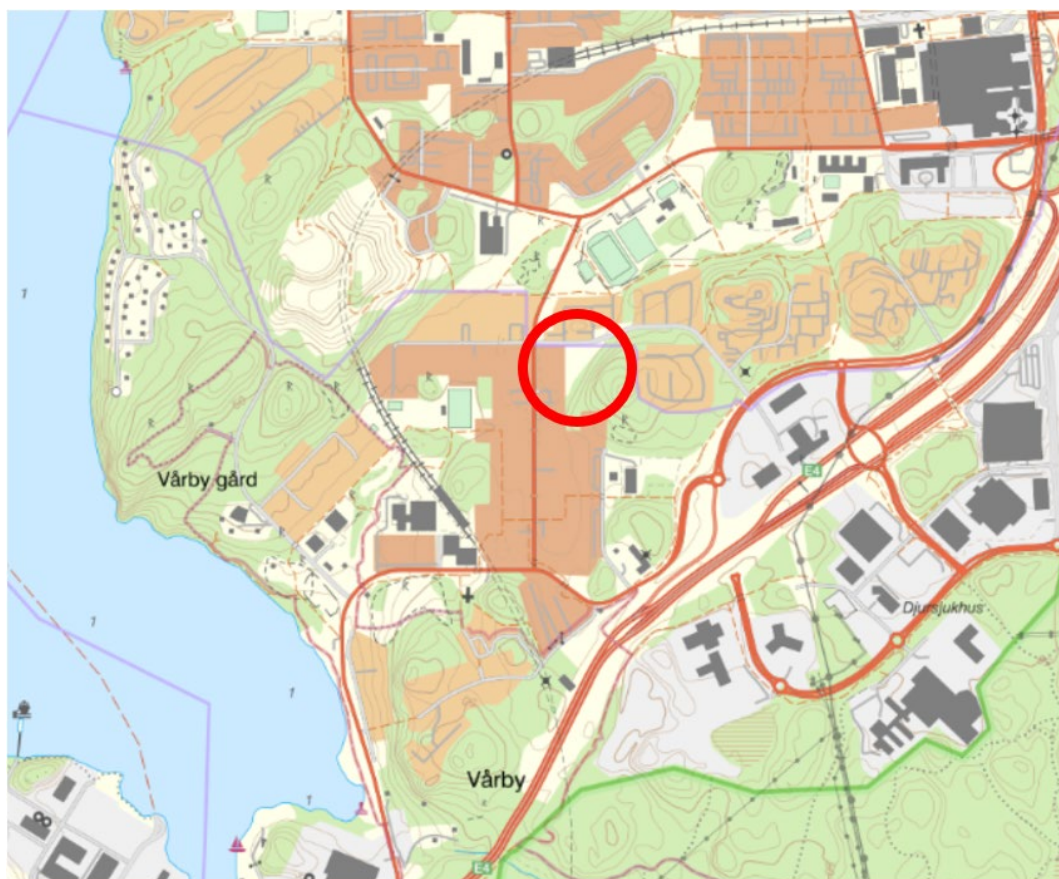
Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen i ett av punkthusen. Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse då dessa har höga kulturmiljövärden.

Detaljplanen syftar även till att se över skyfallssituationen inom planområdet då det finns en lokal lågpunkt.

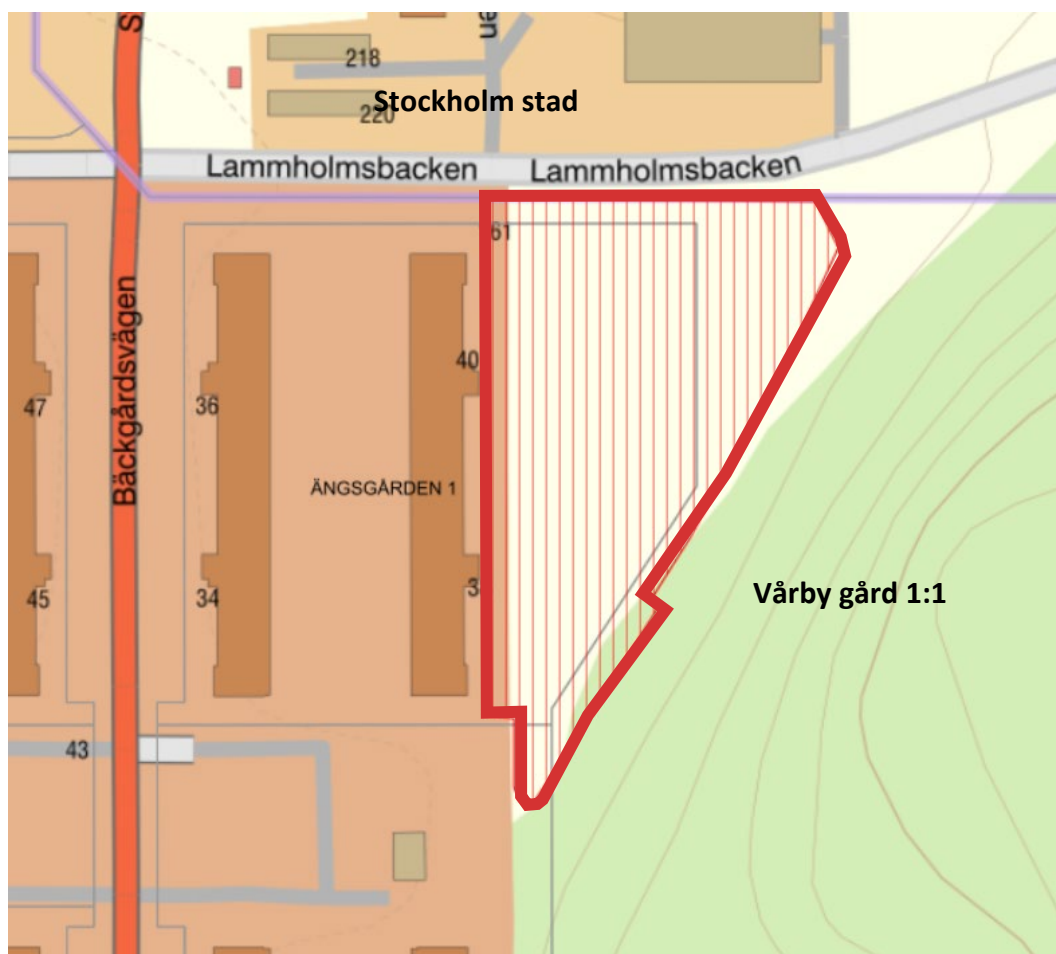
### Plandata

Lägesbestämning, areal, markägförhållanden och markförhållanden

I förslaget till ny detaljplan ingår del av fastigheter del av Ängsgården 1 och 2 och del av Vårby gård 1:1. Fastigheterna ligger inom Vårby kommun och är belägna ca 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Fastigheterna ligger intill kommungränsen mot Stockholm stad. Planområdets totala areal är cirka 5 900 kvadratmeter.



Figur 1- Planområdets läge är markerat på karta med röd ring.



Figur 2-Preliminärt planområde markerat i rött.

Fastigheten Ängsgården 1 ägs av Hüge Bostäder AB, totalt är fastigheten cirka 11 600 kvadratmeter, planområdet berör cirka 4 300 kvadratmeter.

Fastigheten Ängsgården 2 ägs av Hüge Bostäder AB, totalt är fastigheten cirka 13 800 kvadratmeter, planområdet berör cirka 75 kvadratmeter.

Fastigheten Vårby gård 1:1 ägs av Huddinge kommun, planområdet berör 1600 kvadratmeter.

Planområdet har avgränsats för att kunna inrymma de föreslagna punkthusen samt de ytor som krävs för att hantera skyfallsvatten.

Ängsgården 1 är bebyggd med två flerbostadshus av lamelltyp i fem till sex våningar där upplåtelseformen är hyresrätt, bostäderna utgör en del av Hugés bostadsbestånd i Vårby gård. Planområdet utgörs idag av en grönyta med bollplan. Platsen har använts som upplagsyta. Den berörda delen av Ängsgården 2 utgörs av en hårdgjord yta som fungerar som upplagsyta för grus med mera. Den del av kommunens fastighet, Vårby gård 1:1 som berörs utgör grönyta.

Området bedömts inte ha några särskilda naturvärden. Området öster om planområdet utgörs av skog som sluttar ned mot planområdet. Vatten från naturmarken öster om planområdet flödar mot planområdet vid händelse av skyfall. Inom planområdet finns en lågpunkt som vid skyfall rymmer cirka 600 m<sup>3</sup> vatten innan avrinning sker mot en större lågpunkt inne i Vårby gård.



*Figur 3-Flygbild över planområdet*

## Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen medger användningen bostäder och kontor och möjliggör byggrätter för två punkthus, i nio respektive sju våningar. I bottenvåningen av nio våningshuset (hus A i figur 4) så kommer det tillåtas användningen kontor.



Figur 4-Illustrationsplan, förslag på utformning.

## Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör uppförandet av 86 lägenheter i två flerbostadshus. Bostäderna föreslås bli hyresrätter i blandade storlekar. Det nordligaste huset, hus A, föreslås få en högre byggnadshöjd på 9 våningar, då denna kan anspela på det bakomliggande bergets höjdbergets och bli en tydlig entrémarkör till Vårby gård. Hus B har ett lägre antal våningar på grund av dess placering närmast befintliga bostäder och anpassas därmed i höjdlängd för att möta denna bebyggelse. Vidare har byggnadskroppen placerats med gavel mot befintlig bebyggelse för att behålla så mycket utblickar mot berget som möjligt för befintliga boende.

I bottenvåningen av hus A föreslås användningen kontor då Huga vill utöka sitt befintliga kontor som ligger på Bäckgårdsvägen 34 (fastighet Ängsgården 1).

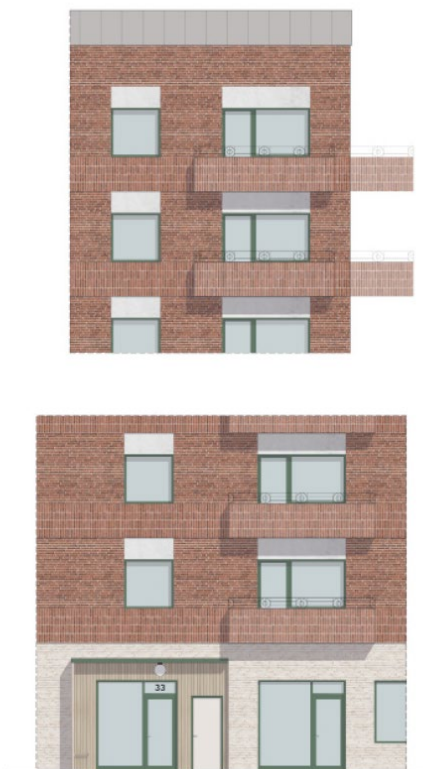
De två nya bostadshusen placeras i vinkel med tillräckliga avstånd emellan som ramar in utemiljön och skapar naturliga rumsligheter för bostadsgårdar, cykelparkering, uteplatser och plats för lek och umgänge.

### *Gestaltning*

De föreslagna nya byggnaderna ska knyta an till befintlig bebyggelse, men det ska samtidigt framgå att de utgör en ny årsring i området. Det representeras av att de utförs i en annan typologi skala än den befintliga bebyggelsen.

De nya byggnadernas gestaltning bygger vidare på det för Vårby gård karaktäristiska röda teglet. De befintliga byggnaderna har en karaktäristisk sockel i ljus betong, för de nya byggnaderna omtolkas det till en tegelsockel i vit-beige kulör. De nya föreslagna byggnaderna har ett platt tak med krönplåt, vilket knyter an till det strikta uttrycket i befintlig bebyggelse.

De föreslagna byggnadernas fasad bryts upp och får en mönsterverkan med hjälp av horisontella band i stående tegelmurning. Fasadbanden fortsätter över balkonger och bildar täta balkongfronter med överliggare i smide. Överliggarna ges en utformning med inspiration från befintliga smidesräcken i området, kännetecknade av runda geometriska former. Fönstren får en ovanliggande panel i avvikande material, en detalj som återfinns i befintliga trapphusfönster.

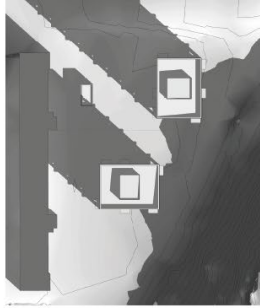


*Figur 5- Gestaltningsskoncept för tillkommande punkthus.*

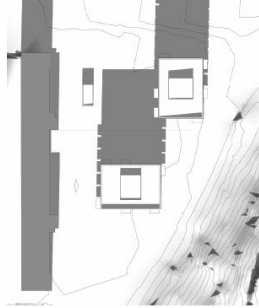
### *Ljuförhållanden*

I den solstudie som finns framtagen går det att utläsa att hus B delvis kommer skugga befintlig bebyggelse på morgonen. Påverkan bedöms dock som liten och under en begränsad tid.

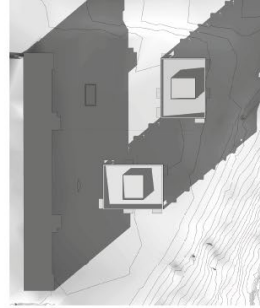
VÄRDAGJÄMNING



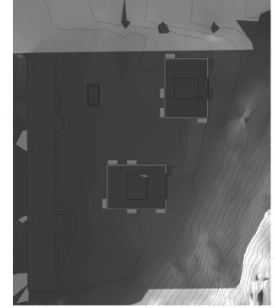
KL.9



KL.12

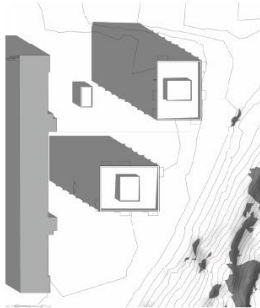


KL.15

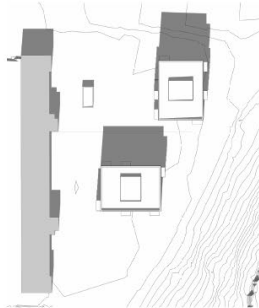


KL.18

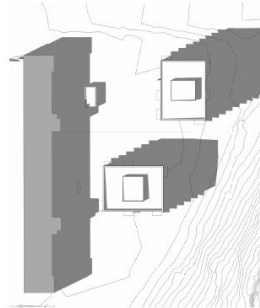
SOMMARSOLSTÄND



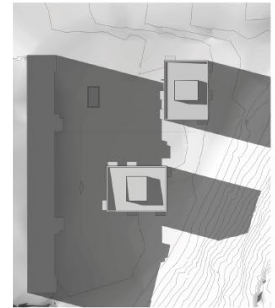
KL.9



KL.12

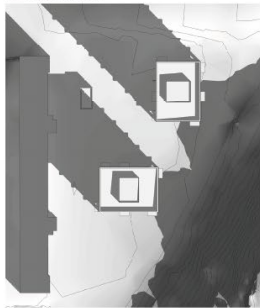


KL.15

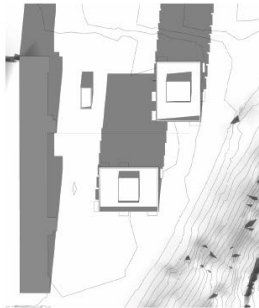


KL.18

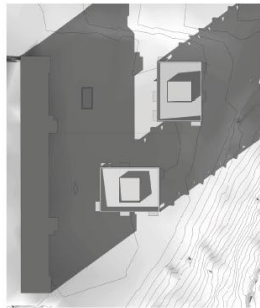
HÖSTDAGJÄMNING



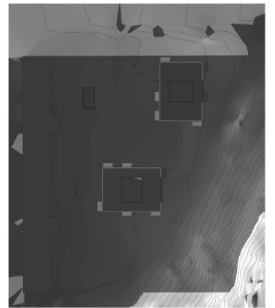
KL.9



KL.12

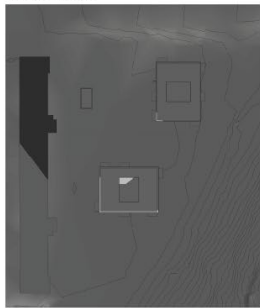


KL.15

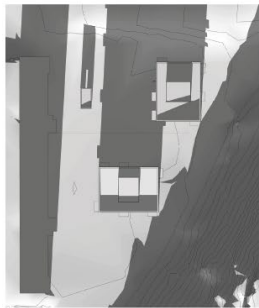


KL.18

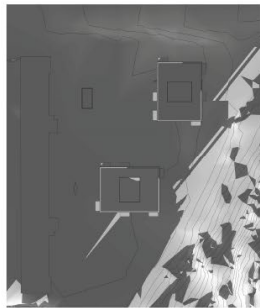
VINTERSOLSTÄND



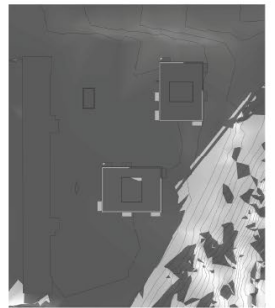
KL.9



KL.12



KL.15



KL.18

### *Landskapsbild/stadsbild*

Den nya bebyggelsen har en högre nockhöjd än befintlig bebyggelse och kommer kunna utgöra en ny orienteringspunkt i området. Det högre huset (hus A) är placerat längre bort från befintliga byggnader och närmare berget medan hus B, med ett lägre antal våningar, placeras närmare fastighetens befintliga byggnad.



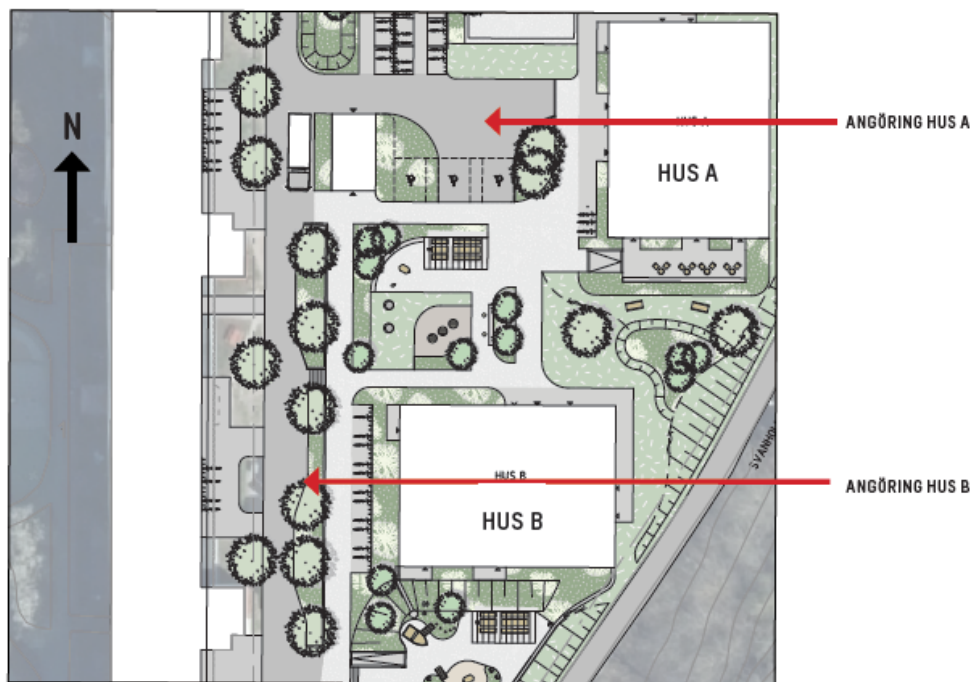
*Figur 6- Vy från söder mot ny gångfartsgata*



*Figur 7- Vy från öst längs med Lammholmsbacken*

### *Tillgänglighet till bostadshus*

Behovet av tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser uppskattas till tre platser, varav två föreslås anläggas vid inflytt och den tredje kan tillskapas vid behov. Det skapas även utrymme för angöring med motorfordon nära respektive entré, se figur nedan.



Figur 8 – Angöring för tillkommande byggnader

#### **Räddningstjänst**

För hus A sker angöringen från parkeringsytan väster om hus A och för hus B från gångfartsområdet.

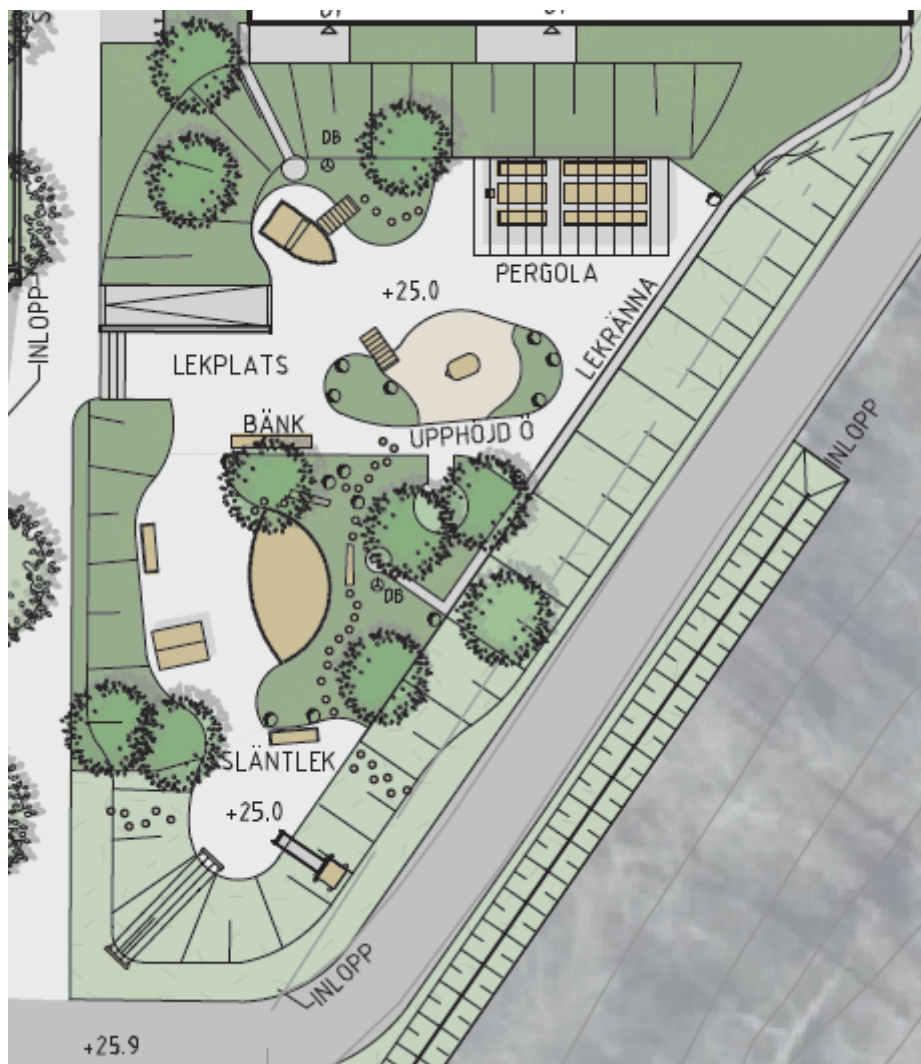
#### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen är tänkt att ske i ett miljöhus som placeras intill gångfartsområdet. Miljöhuset kommer ligga inom 30 meter från föreslagna byggnaders entréer. Hämtning sker via gångfartsområdet, vilket innebär en dragväg under 10 meter. Sopbilen kör sedan vidare på gångfartsområdet och kommer ut vid parkeringen söder om Ängsgården 1.

#### **Lek och rekreation**

På den gemensamma ytan mellan husen finns det plats för umgänge och lek. På innergården kommer det finnas både lekytor, pergola och bouleplan. Söder om hus B finns en större yta för lek och socialt umgänge, den har kombinerad användning och fungerar även som yta skyfallshantering då den utgör en lågpunkt. Detta beskrivs mer under avsnittet om dagvattenhantering.

Runtomkring husen finns många olika typer av sittplatser för att uppmuntra till möten men även platser där man kan sitta i avskildhet. Belysningen ska bidra till att platsen alltid upplevs trygg och funktionsbelysningen anpassas efter rörelsestråk och noder.



Figur 9 – Situationsplan över tillkommande lekplats

### Arbetsplatser

I och med att detaljplanen tillåter användningen kontor i bottenvåningen på hus A så bedömd detaljplanen generera 20 arbetstillfällen.

### Gator och trafik

#### Gatustruktur

De nya byggnaderna föreslås angöras genom en ny in- och utfart mot Lammholmsbacken. På platsen finns idag en tillfällig angöring för den upplagsyta som finns på bollplanen. Lammholmsbacken ligger på andra sidan kommungränsen och tillhör Stockholm stad.



Figur 10- Illustrationsplan med gång- och cykelstråk kring planområdet

Den befintliga gång- och cykelbanan längs med Lammholmsbacken södra sida föreslås förlängas i samband med detaljplanens genomförande för ökad tillgänglighet för gående och cyklande. Se gul markerad linje på figur 10. Den nya gång- och cykelbanan föreslås höjdsättas med en jämn lutning om 5 %.

Befintlig gång- och cykelbana som går mellan befintlig bebyggelse och de nya föreslagna byggnaderna regleras som gångfartsområde, se blå linje fig 10. Detta då tillkommande bebyggelse behöver en angöring, men att gatan primärt skall vara till för gång- och cykeltrafikanter. Vidare föreslås på delar av sträckan en breddning med en meter för att möjliggöra för gående och cyklister att passera ett fordon på ett bättre sätt än idag. Gångfartsgatan utformas med lokala avsmalningar och möblering för att säkerställa låga hastigheter som skapar en säker trafikmiljö. Sträckningen kommer till största delen att regleras som enkelriktad för att minska risken för genomfartstrafik.

#### Parkering

Det finns flera vakanser inom befintliga parkeringsanläggningar, vilket innebär att den nya föreslagna bebyggelsens parkeringsbehov kan tillgodoses utan att det

behöver tillskapas en stor mängd nya parkeringsplatser. Detta skapar förutsättningar för effektivare markanvändning och undviker att skapa ytterligare andel hårdgjord yta.

Planområdet ligger inom kollektivtrafikzon A i Huddinges parkeringsprogram, det vill säga stationsnära läge. Det totala parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen är 49 p-platser. Parkeringsbehovet för boende tillgodoses genom att nyttja befintliga parkeringsgarage på fastigheterna Ängsgården 1, 2 och 4 som har vakans om 75 platser (hösten 2024). Vidare föreslås befintlig markparkering användas för besökare och verksamhetsparkering. Beläggningen idag är låg på dessa platser, generellt under 50 % varför en samnyttjande ses som positivt.

Behovet av tillgänglighetsanpassad parkering beräknas till 3 platser. Två av dessa anläggs vid inflytt och utrymme avsätts för att kunna tillskapa den tredje om behov uppstår.

| LÄGENHETSSTORLEK     | ANTAL LÄGENHETER | PARKERINGSTAL | PARKERINGSBEHOV |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| <45 M <sup>2</sup>   | 29               | 0,25 / LGHT   | 7               |
| 45-70 M <sup>2</sup> | 30               | 0,45 / LGHT   | 14              |
| >70 M <sup>2</sup>   | 28               | 0,75 / LGHT   | 21              |
| TOTALT               | 87               |               | 42              |

| ANVÄNDARE            | ANTAL LÄGENHETER | PARKERINGSTAL | PARKERINGSBEHOV |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| BESÖKARE TILL BOENDE | 87               | 0,05 / LGHT   | 4               |

| ANVÄNDARE  | ANTAL M <sup>2</sup> VERKSAMHET | PARKERINGSTAL              | PARKERINGSBEHOV |
|------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------|
| VERKSAMHET | 320 M <sup>2</sup>              | 10/1000 M <sup>2</sup> BTA | 3               |

Figur 11- Parkeringstal bil

Det totala behovet av cykelparkering är 240 platser. Cykelparkering för boende och besökare ska ordnas både inomhus i tillkommande bebyggelse och utomhus.

| LÄGENHETSSTORLEK     | ANTAL LÄGENHETER | PARKERINGSTAL | PARKERINGSBEHOV |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| <45 M <sup>2</sup>   | 29               | 1,5 / LGHT    | 44              |
| 45-70 M <sup>2</sup> | 30               | 2 / LGHT      | 60              |
| >70 M <sup>2</sup>   | 28               | 3 / LGHT      | 84              |
| TOTALT               | 87               |               | 188             |

| ANVÄNDARE            | ANTAL LÄGENHETER | PARKERINGSTAL | PARKERINGSBEHOV |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| BESÖKARE TILL BOENDE | 87               | 0,5 / LGHT    | 44              |

| ANVÄNDARE             | ANTAL LÄGENHETER | PARKERINGSTAL | PARKERINGSBEHOV |
|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| LÅDCYKLAR TILL BOENDE | 87               | 0,05 / LGHT   | 4               |

| ANVÄNDARE  | ANTAL M <sup>2</sup> VERKSAMHET | PARKERINGSTAL              | PARKERINGSBEHOV |
|------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------|
| VERKSAMHET | 320 M <sup>2</sup>              | 13/1000 M <sup>2</sup> BTA | 4               |

Figur 12- Parkeringstal cykel

## Ärendeinformation

### Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft).

### Huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga de områden på plankartan som utgör park. Detta innebär att kommunen har ett ansvar för uppförande, drift och underhåll av den allmänna platsen.

Exploatören ansvarar för anläggningar, byggnation och drift inom kvartersmark som faller inom fastigheten Ängsgården 1 och 2.

### Tidplan

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Planuppdrag | 2 oktober 2024          |
| Samråd      | 10 mars – 14 april 2025 |
| Granskning  | Kvartal 4 2025          |

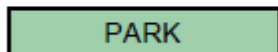
|            |                |
|------------|----------------|
| Antagande  | Kvartal 1 2026 |
| Laga kraft | Kvartal 1 2026 |

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Planbestämmelser

Detaljplanen tillåter flera olika användningar vilket kan generera en funktionsblandning i området. Användningarna som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera.

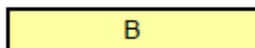
### Allmän plats



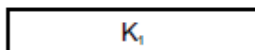
Park

Området mellan planområdet och Lammholmsbacken är utpekad som park i nuvarande detaljplan. Området kommer även fortsättningsvis vara utpekad som park. Bortsett från den nya tänkta infarten som kommer bli kvartersmark.

### Kvartersmark



Bostäder

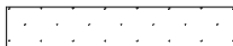


Kontor i bottenvåningen är tillåtet

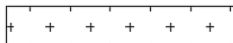
Användningen (B- bostäder) är huvudanvändningen för kvarteret och syftar till att säkerställa att bostäder kan komma till.

Användningen (K1 – Kontor i bottenvåningen är tillåtet) ges till ett av bostadshusen och syftar till att ge möjlighet till mindre kontorsetablering och på så sätt skapa mer liv och rörelse i området.

### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Balkonger får kraga ut. Anläggningar för dagvatten, portomfattningar och cykelställ med tak får uppföras.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

En stor del av planområdet består av prickmark som reglerar var bebyggelse inte får placeras. Mindre skärmtak vid entréer och cykelställ med tak och gallerväggar bör tillåtas.

På innergården där det föreslås en pergola så har ytan pekats ut med kryssmark, det vill säga marken får endast förses med komplementbyggnad.

### Höjd på byggnadsverk

$h_1$

Högsta totalhöjd är 29.5 meter över angivet nollplan.

$h_2$

Högsta totalhöjd är 57 meter över angivet nollplan.

$h_3$

Högsta totalhöjd är 50 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen om totalhöjd syftar till att reglera höjden på tillkommande föreslagna byggnader.

|       |                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|
| $n_1$ | Här ska en fördröjningsvolym för skyfall om minst 180 kubikmeter anläggas. |
| $n_2$ | Här ska en fördröjningsvolym för skyfall om minst 126 kubikmeter.          |

Bestämmelserna kring markens anordnande och vegetation syftar till att säkerställa att det skapas fördröjningsmagasin för att inte försämra skyfallssituation inom och utanför planområdet.

### ***Markreservat för allmännyttiga ändamål***

|       |                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------|
| $u_1$ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. |
|-------|---------------------------------------------------------|

Inom befintlig detaljplan ligger det ett u-område på den utpekade ytan.

|       |                                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $f_1$ | Fasaden bryts upp med horisontella band i stående tegelmurning.                                                         |
| $f_2$ | Fasader ska utformas huvudsakligen av rött tegel.                                                                       |
| $f_3$ | Om byggnaden uppförs med byggnadselement ska skarvarna inte synas eller vara en medveten del av byggnadens gestaltning. |
| $f_4$ | Byggnaden ska utformas med täta balkongfronter.                                                                         |
| $f_5$ | Sockelvåningen ska markeras genom avvikande material och/eller kulör från huvudsaklig fasadgestaltning.                 |

Utformningsbestämmelserna syftar till att reglera några av kvarterets viktigaste gestaltungsgrepp. Dessa utgår från det som ses som värdefullt ut kulturmiljösynpunkt och den föreslagna gestaltningen från gestaltungsprogrammet.  $f_1$  fasader ska utformas huvudsakligen av rött tegel för att passa in i stadsbilden.  $f_2$  om det används byggnadselement skall skarvarna döljas i största möjliga mån eller vara en medveten del av byggnadens gestaltning.  $f_3$  syftar till att låsa fast hur fasaden delas.  $f_4$  syftar till att säkerställa balkongfronternas gestaltning för att passa in i befintlig kulturmiljö.  $f_5$  är en del av kvarterets gestaltungsgrepp med en sockelvåning som skall vara markerad för att skapa liv i den gåendes skala.

### ***Utförande***

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| $b_1$ | Marken ska vara genomsläpplig. |
|-------|--------------------------------|

$b_1$  skall säkerställa att skyfallsytorna är genomsläppliga och inte hårdgörs.

### ***Utnyttjandegrad***

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| $e_1$ | Största byggnadsarea är 70 m <sup>2</sup> . |
|-------|---------------------------------------------|

Egenskapsbestämmelserna för byggnationens omfattning syftar till att reglera mängden cykelställ med tak som får uppföras på gården.

## ILLUSTRATION

— — — Illustrationslinje för gångväg

Illustrationslinje skall påvisa var ny gångväg är tänkt att placeras inom kvartersmarken men saknar juridisk betydelse. Syftar till att skapa ökad förståelse för förslaget utformning.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsindelning*

Från kommunens fastighet Vårby gård 1:1 kommer mark överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Ängsgården 1 vilken ägs av Huga Bostäder AB (exploatören). Området som är aktuellt att överföra är cirka 1600 kvm enligt nuvarande förslag, se grön markering i figur 8 nedan. Områdets exakta avgränsning kommer att utredas vidare under detaljplaneprocessen.



Figur 13 - Preliminärt område av fastigheten Vårby gård 1:1 som är aktuellt att överföra till fastigheten Ängsgården 1 markerad med grön färg.

### Rättigheter

#### *Ledningsrätt*

Det finns en befintlig ledningsrätt genom området idag, denna kommer att ligga kvar i föreslagen detaljplan. Samt ett mindre tillägg av nytt u-område vid den nya infarten.

### Tekniska frågor

#### *Utbyggnad vatten och avlopp*

De befintliga ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten har kapacitet att klara av den utbyggnaden av området som detaljplanen medger. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten AB som är huvudman för

vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar som tar hand om dagvatten från kvartersmark.

#### *Energiförsörjning*

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Anslutning till fjärrvärmenätet planeras möjliggöras till den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomisk bedömning**

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom egen kvartersmark.

#### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Kommunen kommer att få en intäkt för markförsäljningen avseende den delen av fastigheten Vårby gård 1:1 som ska överföras till exploatörens fastighet Ängsgården 1.

#### *Drift- och gatuunderhåll*

Exploatören ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning. Vidare består planområdet idag endast av kvartersmark, vilket innebär att inga kommunala anläggningar ingår.

#### **Kostnader för fastighetsägarna**

##### *Planavgift*

Ett plankostnadsavtal finns för detaljplanekostnaderna. Avtalet anger att exploatören och fastighetsägarna ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

##### *Bygglovavgift*

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

##### *Vatten och avlopp*

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten AB:s gällande taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

##### *El och tele m.m.*

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme med mera. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden. För

uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas av exploatören.

#### *Fastighetsbildning*

Kostnad för lantmäteri-förrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på kommunens taxa. Kostnaderna för fastighetsbildning i samband med ny exploatering betalas av exploatören. Kostnader för lantmäteri-förrättning avseende eventuella ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren.

#### *Ersättning vid markförvärv/försäljning*

Ersättning för marköverlåtelse regleras i kommande exploateringsavtal. Principerna för ersättningen är avhandlade i undertecknat intentionsavtal och ersättningens nivå ska vara marknadsmässig.

#### *Kostnader för miljöskyddsåtgärder*

Åtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse, åligger exploatören. Åtgärder och kostnader för eventuell marksanering kommer att regleras i exploateringsavtal.

### **Organisatoriska frågor**

#### *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark. Stockholm Vatten AB ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar, allmänna dagvattenledningar och dagvattenanläggningar som avser att leda bort och ta hand om dagvatten efter att det har fördröjts och renats inom kvartersmarken.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt.

I Huddinge finns flertalet teleoperatörer som bygger ut fiber och kan erbjuda bredband till Huddinges invånare med stöd av markavtal. Stokab ansvarar för ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt inom planområdet.

#### *Avtal*

Intentionsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse med mera. Avtalet reglerar vidare att exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören har tecknats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

#### *Markanvisning*

Det undertecknade intentionsavtalet innebär att exploatören får en ensamrätt att förhandla med kommunen om en exploatering inom området. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag som exploatören har lämnat in i samband med ansökan om planbesked. Ersättningen för den mark som kommunen säljer ska bestämmas med tillämpning av den så kallade genomsnittsvärdesprincipen. Slutligt överlåtelseområde redovisas i kommande exploateringsavtal.

#### *Tidplan*

Plansamråd: 10 mars – 14 april 2025

Granskning: Kvartal 4 2025

Antagande: Kvartal 1 2026

Laga kraft sker cirka en månad efter antagande i det fall detaljplanen inte överklagas. Byggnation bedöms kunna påbörjas under hösten 2026, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### *Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

Planområdet är planlagt sedan tidigare med detaljplan 0126–8666, Östra Vårby gård.

#### *Grundkarta*

Grundkartan är framtagen 2024-12-17.

#### *Översiktsplan*

Huddinge översiktsplan 2050, antagen 2024.

#### *Kulturmiljöprogram*

Vårby Gård är utpekad i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram som ett särskilt värdefullt kulturområde. Likt många bostadsområden som anlades under miljonprogrammet, har planområdet som omfattar kvarteret Ängsgården en tydlig planstruktur som utgår från de trafiksepareringsideal som präglade samhällsplaneringen under mitten av 1900-talet. Bil-, gång- och cykelvägar undviker att korsa varandra för ökad trafiksäkerhet och enklare framfart. Området präglas av sammanbyggda bostadsområden med enhetlig utformning och volym.

Byggnaderna är uppförda i långa längor med loftgångar och utanpåliggande trapphus. Byggnaderna uppfördes under en kort tidsperiod vilket gör att området präglas av en sammanhållen och homogen karaktär. Rött fasadtegel är det dominerande fasadmaterialet som visuellt knyter ihop området.

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen men ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren- Rödstensfjärden som har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden. Vårby Gård har en urban värmeeffekt utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönstrukturer så som träd. Planen föreslår att träd planteras på innergården för att förbättra mikroklimatet. Förtätningen av området med tillägg av bostäder ligger i linje med intentionerna för både Översiktsplan och *Utvecklingsplan för Vårby*. Planförslaget förväntas tillföra en tryggare miljö med genomtänkta gårdsmiljöer och materialval. Den planerade bebyggelsen ska också beakta områdets kulturmiljövärden. Hanteringen av dagvatten och skyfall bedöms vara möjlig inom planområdet givet att skyfallsåtgärderna genomförs. Åtgärderna förväntas minska vattenföroreningar och underlätta uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer i recipienterna. Bullerutredningen visar att riktvärdena uppfylls enligt trafikbullerförordningen utan behov av ytterligare åtgärder eller tekniska lösningar. Provtagning visar att inga halter över Känslig Markanvändning (KM) påträffas inom planområdet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen.

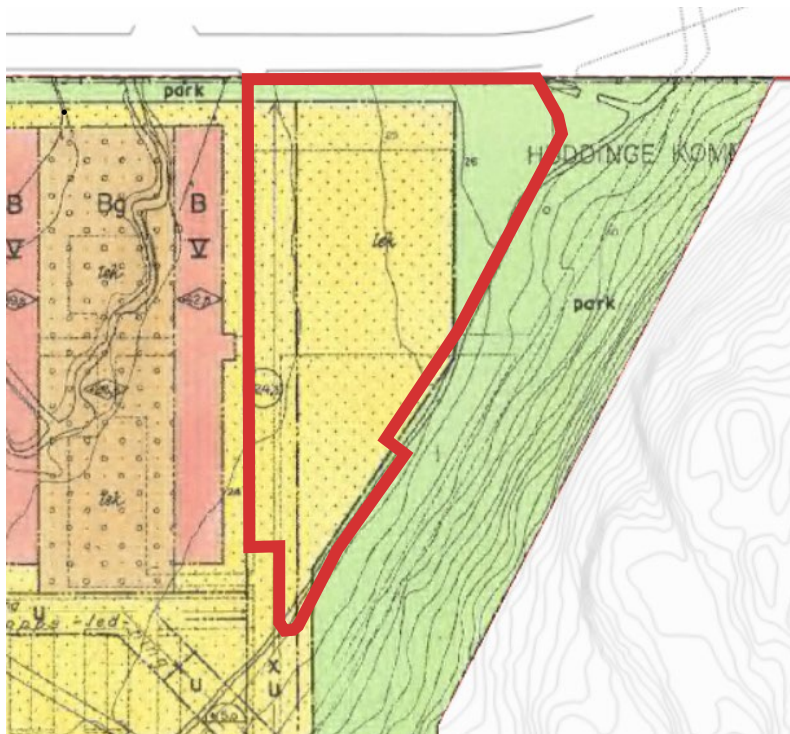
## Planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

#### Kommunala

##### *Detaljplaner och områdesbestämmelser*

Gällande detaljplan för planområdet vann laga kraft 1969. Det aktuella området inom Ängsgården 1 utgörs av beteckningen "lek". Aktuellt område inom Vårby gård 1:1 utgörs av park.



Figur 14-Aktuellt planområde återfinns ungefärligt markerat med röd färg.

#### *Planbesked*

Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked vid deras sammanträde 15 maj 2024, §20 diarienummer KS-2024/337.

.

### *Planuppdrag och program för detaljplanen*

Kommunstyrelsen beslöt 10 oktober 2024 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ängsgården 1.

Projektplan togs fram 30 maj 2024 inför projektstart.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2024.

### *Översiktsplan*

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan (ÖP 2050). I ÖP 2050 anges området som stadsutvecklingsområde för större stadsutveckling.

Översiktsplanen rekommenderar att det är viktigt att vid utveckling av ny bebyggelse tillgodose en befintlig brist på mötesplatser samt upprusta befintliga utomhusmiljöer.

### *Utvecklingsplan*

Detaljplaneområdet ingår i den kommunala *Utvecklingsplan för Vårby*, som anger hela Vårby gård som potentiellt förtätningsområde där aktuell fastighet särskilt pekats ut som föreslagen för bebyggelse. Tillägg av bebyggelse ska sträva efter ett mer varierat stadsliv och ett ökat kvarboende. I Vårby utvecklingsplan betonas att bebyggelsekomplettering ska ske på ett sätt som tillför nya kvaliteter till området och nytt innehåll till stadsdelen. Husens skala, variation, förhållande till varandra, fasader, bottenvåningar och offentliga rum är av särskild betydelse när Vårby utvecklas. Ett mindre tillägg kan göras i en känslig kulturmiljö med stor omsorg för detaljer och utformning. Tillkommande bebyggelse ska tillföra arkitektoniska mervärden till platsen och ska bidra till att stärka platsens identitet och igenkänningsfaktor i stadslandskapet. Vidare uttrycks i Vårby utvecklingsplan att det i dagens bostadsbestånd finns en stor brist på stora lägenheter och lägenheter för det lilla hushållet. Projektet överensstämmer med ambitionerna i utvecklingsplanen, men den frångår rekommenderad våningshöjd på 4–6 våningar.

## **Övriga förutsättningar**

### **Kommungräns**

Planområdet ligger dikt an kommungränsen mot Stockholm stad. Infart är tänkt att ske från Lammholmsbacken som ligger på Stockholms sidan av kommungränsen. Det har skett en avstämning med Stockholm stad innan projektstart att en infart skulle vara möjlig att genomföra då detta var en förutsättning för projektet.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för Totalförsvaret (influensområde för väderradar) samt riksintresse för flygplatser (MSA ytor).

### **Miljökvalitetsnormer**

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren- Rödstensfjärden som har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med senare mål år 2027 med undantag för bromerad

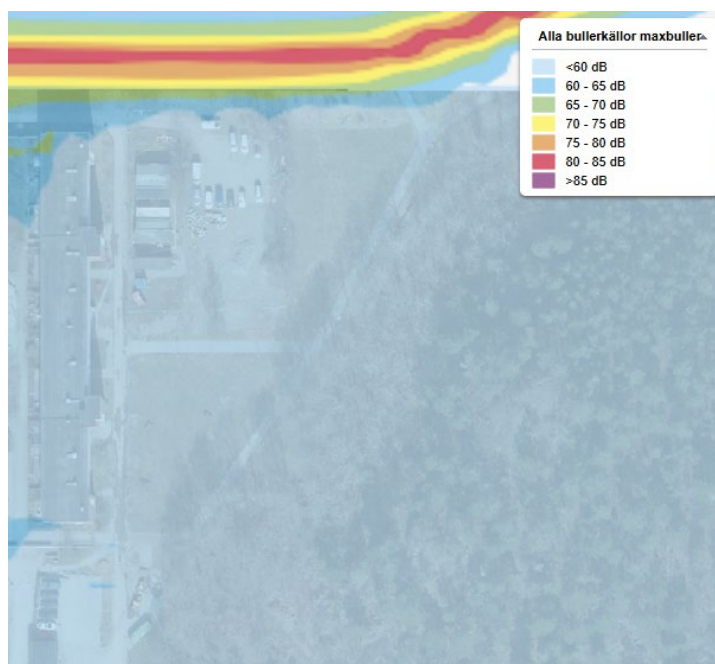
difenyleter, kvicksilver/kvicksilverföreningar, PFOS (perflouroktansulfonsyra och dess derivater) och tributytennföreningar.

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Planområdet befinner sig inte i närheten av någon föroreningskälla som riskerar ge upphov till oacceptabel luftkvalitet. Det finns också goda förutsättningar för luft att cirkulera och instängda sektioner förekommer inte.

#### *Miljö kvalitetsnormer för buller*

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2021 så är området inte utsatt för buller i sådan omfattning att planering för bostäder skulle kunna vara olämpligt.



Figur 15 - Redovisar utbredningen av maxbuller för alla bullerkällor utifrån Huddinge kommuns bullerkartläggning 2021.

## **Miljö**

### *Mark och vegetation*

Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden och utgörs av kortklippt gräs och en grusad fotbollsplan som nyttjas som tillfälligt upplag av renoveringsmaterial. Större delen av planområdet är identifierat i *Ekologiska samband i Huddinge kommun* (Ekologisgruppen 2018) som livsmiljöer för nyttoinsekter med ett lägre habitatvärde i spridningsnätverket. Öster om planområdet utgörs av skog och ingår i spridningssambandet för brun guldbagge och tofsmes i söder. Skogsslänten i öster har en avkylande effekt. Längs med gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet finns planterade träd. Dessa är dock mycket unga och faller inte in under definitionen för en biotopskyddad allé.

### *Rekreation och friluftsliv*

Närboende har sett planområdet som en viktig social mötesplats. Här har tidigare funnits boulebana, bollplan och skridskobana för barnen på vintern.

### *Ekosystemtjänster*

Planområdet utgörs av kortklippt gräsmark samt en grusplan med låga eller inga naturvärden

### *Dagvatten*

En dagvattenutredning är framtagen för detaljplanen (COWI, 2025). Befintlig markanvändning beräknas leda till att 25 l/s rinner vidare från planområdet vid ett 10-årsregn. Föroreningshalter/-mängder har beräknats genom programmet StormTac.

| <b>Parameter</b>        | <b>Befintliga halter (µg/l)</b> | <b>Befintliga (kg/år)</b> |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Fosfor (P)              | 220                             | 0,31                      |
| Kväve (N)               | 1700                            | 2,3                       |
| Bly (Pb)                | 14                              | 0,02                      |
| Koppar (Cu)             | 22                              | 0,031                     |
| Zink (Zn)               | 86                              | 0,12                      |
| Kadmium (Cd)            | 0,67                            | 0,00095                   |
| Krom (Cr)               | 6,8                             | 0,0097                    |
| Nickel (Ni)             | 7,8                             | 0,011                     |
| Suspenderade ämnen (SS) | 70 000                          | 99                        |
| Oljeindex (Olja)        | 870                             | 1,2                       |
| PAH16                   | 0,47                            | 0,00067                   |
| BaP                     | 0,06                            | 0,000086                  |

Figur 16- Föroreningshalter/-mängder från föroreningsmodell före exploatering (COWI, 2025).

### **Geotekniska förhållanden**

#### *Geologiska förhållanden*

Den utförda geotekniska undersökningen (COWI, 2018) visar att jordlagren huvudsakligen består av fyllningsjord ovan lera på friktionsjord på berg. Fyllningsjorden utgörs av brunt sandigt lerigt grus eller brun humushaltig sandig siltig lera av torrskorpekaraktär. Fyllningsjordens mäktighet varierar mellan ca 0,2 och ca 1,1 m. Mäktigheten är som störst i den nordvästra delen av undersökningsområdet och som minst i den nordöstra delen.

Under fyllningsjorden finns lera. Lerskiktets mäktighet varierar mellan ca 1,6 och ca 6,1 m. Leran är i den övre delen i form av torrskorpelera. Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan ca 1,2 och ca 3,4 m. Leran är grå eller gråbrun, varvig, rostfläckig i övre nivåer samt innehåller inslag av tunna siltskikt. Under lerskiktet finns friktionsjord. Friktionsjordens mäktighet varierar mellan ca 0,5 och ca 7,6 m. Mäktigheten är som störst i den södra delen av undersökningsområdet och som minst i den centrala delen. Utförd provtagning och efterföljande laboratorieanalys

visar att moränen är en grusig sandig siltmorän eller en något grusig sandig lerig siltmorän. Djupet till berg varierar från ca 9,6 m till 12,4 m i de punkter där jordbergsondering utförts. Djupet är som störst i den nordvästra delen av undersökningsområdet och som minst i den sydvästra delen.

Inga förorenande verksamheter har historiskt befunnit sig på platsen. En miljöteknisk jordprovtagning utfördes i samband med den geotekniska undersökningen. Ingen av de fyra analyserade proven uppvisat halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM).

#### *Markradon*

Området klassa som högrisk för radon (COWI, 2018).

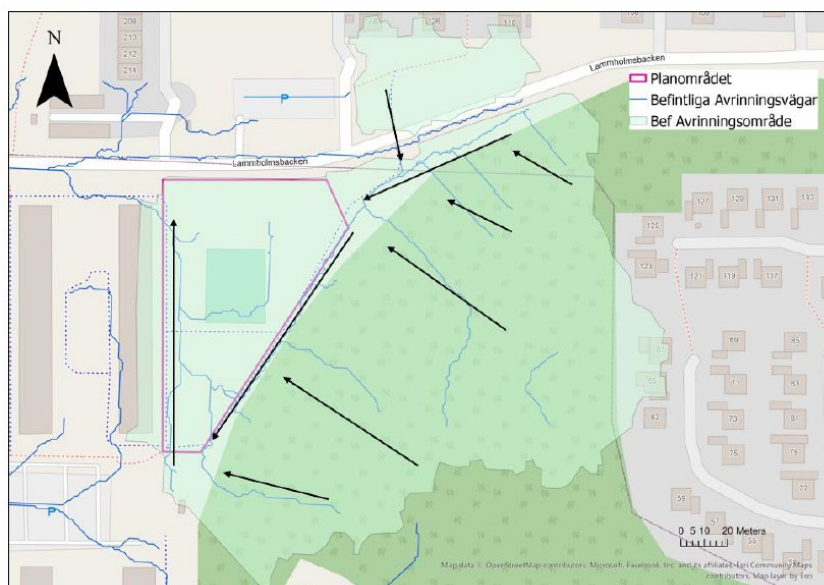
#### **Hydrologiska förhållanden**

##### *Hydrologiska förhållanden*

Grundvattennivån har kontrollerats vid ett tillfälle (2018-11-19) och enligt mätningarna uppmättes grundvattennivån till ca +22,3, ca 2,3 m under markytan (PM Geoteknik, COWI, 2018). Ytterligare mättillfällen rekommenderas inför byggnation.

Öster om fastigheten finns en skogsbeklädd kulle som lutar brant mot Lammholmsbacken mot planområdet i väst. Marken inom planområdet är relativt flack men har en viss lutning i nordvästlig riktning mot Bäckgårdsvägen. Bäckgårdsvägen lutar i sin tur söderut.

Det finns en lågpunkt inom planområdet som kan översvämmas vid skyfall.



*Figur 17- Befintliga avrinningsvägar, avrinningsområde som innefattar planområdet. Bildkälla: ArcGIS Pro (COWI, 2025).*

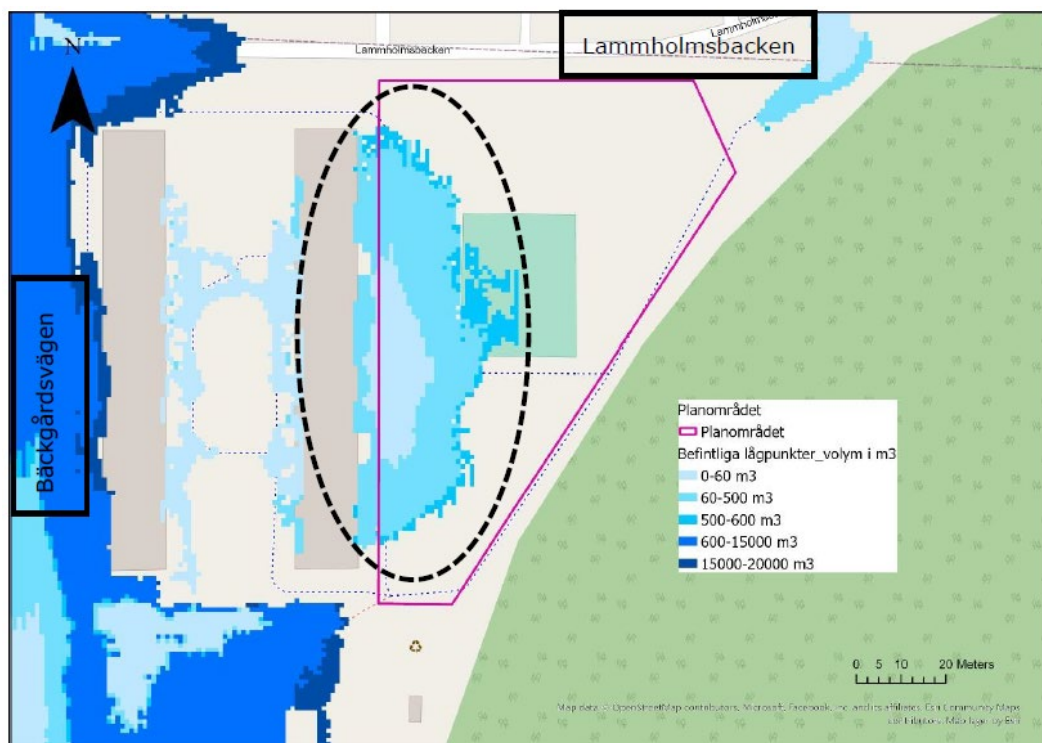
## Hälsa och säkerhet

### *Risk för ras, skred, erosion*

Leran som konstaterats i den geotekniska undersökningen bedöms vara lös och sätttningsbenägen vid ökad last samt under grundvattennivån.

### *Översvämning*

En skyfallskartering har utförts av COWI, 2025. Karteringen visar att en lågpunkt finns inom och strax utanför den västra delen av planområdet. Den totala volymen på lågpunkten uppgår till cirka 600 m<sup>3</sup>. På Bäckgårdsvägen, nedströms planområdet (se Figur 13), finns idag en stor lågpunkt med risk för översvämning via bland annat planområdet. En exploatering inom planområdet ska inte bidra negativt till förhållandet på Bäckgårdsvägen.



Figur 18-Befintlig lågpunkt inom och intill planområdet har ringats in. Lågpunkten har plats för ca 600 kubikmeter vatten. Väster om planområdet längs Bäckgårdsvägen finns ytterligare en stor lågpunkt med risk för översvämning

### *Värmeöeffekt*

Vårby Gård har en förhöjd temperatur (urban värmeeffekt) utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönsaker så som träd. Detta utgör en hälsorisk under högsommaren. Planområdet ligger dock i utkanten av Vårby gård där skogsslätten i öster har en avkylande effekt.

### *Kulturmiljö*

Planförslaget föreslås gestaltas med en fasad bestående av i huvudsak rött tegel, för att passa in i stadsmiljön. Balkongernas gestaltas med täta balkong fronter för att efterlikna balkongerna i området och loftgångarna. Befintliga byggnader har en

markerade sockeln i ljus betong, den omtolkas i föreslagna byggnader till en tegelsockel i vit-beige kulör.

### **Social hållbarhet**

Det har förts flera dialoger med medborgarna i Vårby. Den senaste större dialogen skedde i samband med utvecklingsplan för Vårby. I det arbetet lyftes flera viktiga rekommendationer för att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel.

- Byggnader bör placeras och utformas med långsiktig ekologisk hållbarhet i åtanke
- Nya bostadsetableringar bör erbjuda en variation av bostadsformer och storlekar för att motverka segregation
- Äldre barn och unga har få alternativ till aktiviteter, så detta bör lyftas i projekten

### **Offentlig service**

Inom 350 meter från planområdet så finns två fristående förskolor samt en kommunal förskola, samt en kommunal grundskola.

### **Kommersiell service**

Planområdet ligger inom 500 meter från Vårby gårds centrum som har både handel och service. I Vårby gårds centrum finns även Vårby gårds tunnelbana som möjliggör goda kommunikationer mot Stockholm innerstad.

### **Arbetsplatser**

Det finns inga arbetsplatser idag inom planområdet. Men det finns mindre kontor och kommersiella lokaler i närområdet.

## Trafik

### Gatustruktur



Figur 19- Befintlig gatustruktur

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är ett arv av SCAFT-planeringen och är till stora delar helt separerat från vägnätet. Utmed Lammholmsbacken finns 1,8-2,0 meter breda gångbanor. På Lammholmsbackens södra sida löper en trafikseparerad och kombinerad gång- och cykelbana som är 3 meter bred. Stråket kopplar idag till Svanholmsstråket som korsar Lammholmsbacken genom en planskild korsning. Kopplingen innebär en lång omväg för gående och cyklister. Det trafikseparerade systemet kan upplevas som svårorienterat för förstagångsbesökare.

Utmed en stor del av befintlig bebyggelse finns kombinerade gång- och cykelbanor som är skyltade med C3, motortrafik förbjuden. På flera ställen finns bommar för att hindra motorfordonstrafiken. Trots reglering och fysiska hinder fungerar gång- och cykelbanorna som informella gångfartsområden och trafikeras även av motorfordonstrafik för att angöra till portar.

### Kollektivtrafik

Cirka 550 meter från planområdet finns tunnelbanestation Vårby gård som trafikeras av tunnelbanans röda linje 13 mellan Norsborg och Ropsten. En resa med tunnelbanan från Vårby gård till T-Centralen tar cirka 27 minuter. I området

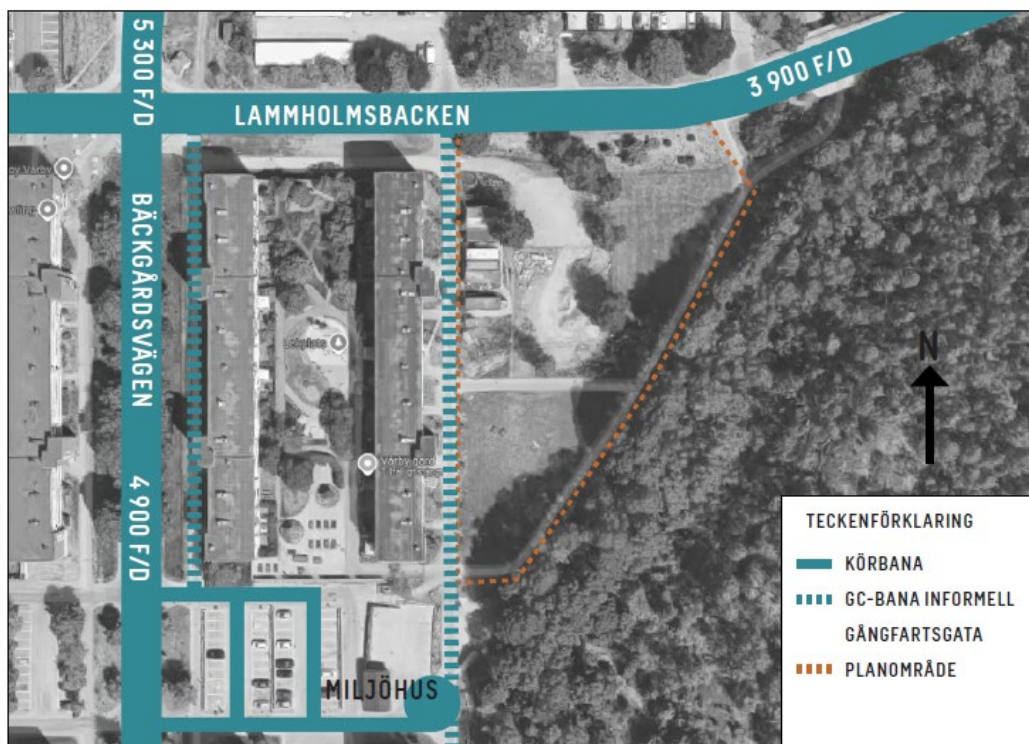
finns även busstrafik och närmsta hållplats är Svanholmsvägen. Med buss 740 nås bytespunkter som Vårby gård, Vårberg, Skärholmen och Flemingsbergs station.

#### *Biltrafik*

Norr om planområdet går Lammholmsbacken som har Stockholms stad som väghållare. Lammholmsbacken korsas av Bäckgårdsvägen som tillhör Huddinge kommun, norr om Lammholmsbacken byter Bäckgårdsvägen namn till Svanholmsbacken där Stockholms stad är väghållare.

Vägnätet omkring planområdet präglas likt övriga trafiksystemet av SCAFT-planeringen. Lammholmsbacken och Bäckgårdsvägen har uppsamlade funktioner och ansluter till det övergripande vägnätet i form av Skärholmsvägen respektive Vårbergsvägen. Körbanorna bedöms som överdimensionerade (8,0 meter) och framkomligheten är generellt god. Intill in- och utfarten till planområdet och befintlig bebyggelse finns idag en hastighetssäkring i form av upphöjning.

Intill planområdet finns ett gång- och cykelstråk som är 3,25 meter brett. Gång och cykelbanan har en tillfällig grusad anslutning mot Lammholmsbacken som lutar cirka 10 procent, anslutningen har tillkommit för den tillfälliga etableringsytan.



Figur 20- Befintlig gatustruktur

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Huge kommer att behöva förvärva del av kommunens fastighet Vårby går 1:1.

### Miljö

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Planområdet omfattas inte av några riksintressen men ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren- Rödstensfjärden som har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden och utgörs av kortklippt gräs och en grusad fotbollsplan som nyttjas som tillfälligt upplag av renoveringsmaterial. Vårby Gård har en urban värmeeffekt utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönsystemer så som träd. Planen föreslår att träd planteras på innergården för att förbättra mikroklimatet.

Förtätningen av området med tillägg av bostäder ligger i linje med intentionerna för både Översiktsplan och *Utvecklingsplan för Vårby*.

Planförslaget förväntas tillföra en tryggare miljö med genomtänkta gårdsmiljöer och materialval. Den planerade bebyggelsen ska också beakta områdets kulturmiljövärden.

Hanteringen av dagvatten och skyfall bedöms vara möjlig inom planområdet givet att skyfallsåtgärderna genomförs. Åtgärderna förväntas minska vattenföroreningar och underlätta uppfyllandet av miljökvalitetsnormer i recipienterna.

Bullerutredningen visar att riktvärdena uppfylls enligt trafikbullerförordningen utan behov av ytterligare åtgärder eller tekniska lösningar. Provtagning visar att inga halter över Känslig Markanvändning (KM) påträffas inom planområdet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

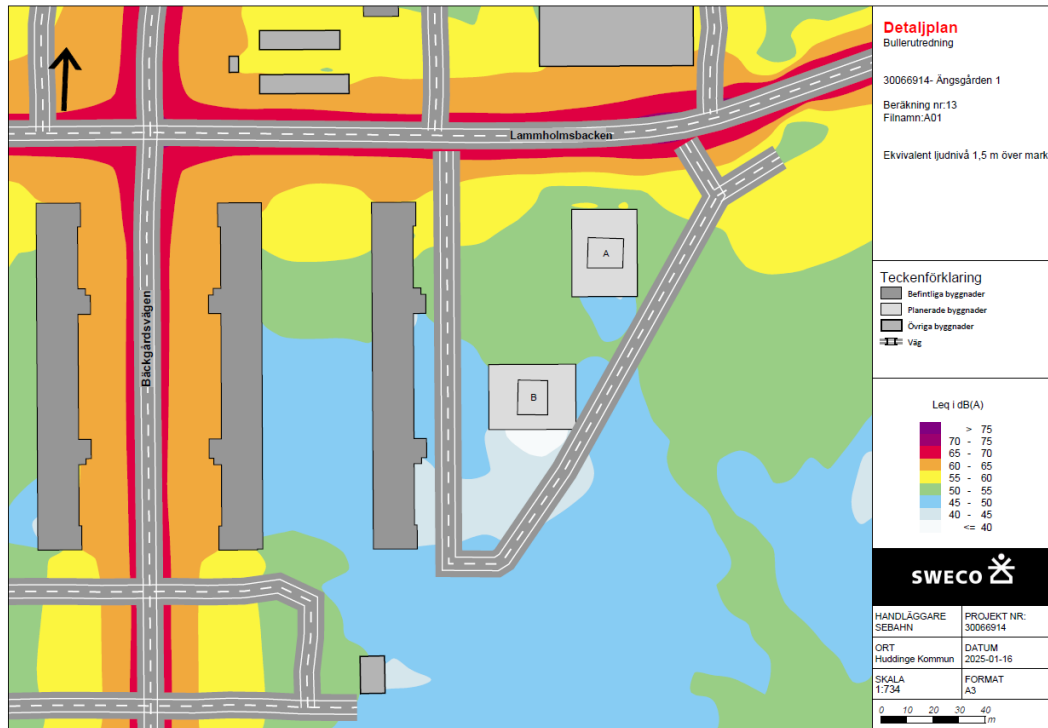
#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Belastningen på recipienten från planområdet bedöms med föreslagen hantering att sjunka till under befintliga nivåer. Ingen negativ påverkan på Rödstensfjärden förväntas från detaljplanen. Se vidare under avsnittet dagvatten för mer information.

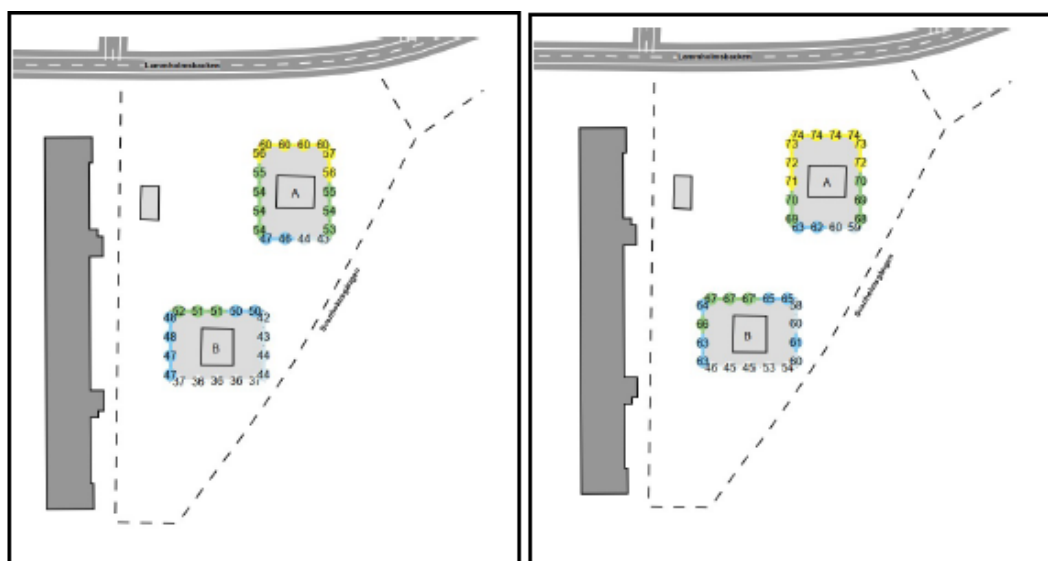
#### *Miljökvalitetsnormer för buller*

Planområdet ligger inbäddat mellan natur och husfasader. Närmsta bullerkälla utgörs av Lammholmsbacken norr om området, Bullerutredningen (Sweco 2025) visar på att vägen inte genererar buller som utgör ett hinder för planläggning av bostäder och anläggning av uteplatser. De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaden uppgår till högst 60 dBA för prognosåret 2040, samt maximala ljudnivåer upp till 74 dBA. Beräkningsresultaten visar att samtliga riktvärden, enligt förordning (2015:216), både vid fasad och på uteplats innehålls i sin helhet på hela planområdet. Inga behov av ytterligare åtgärder eller tekniska lösningar

krävs. Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas av tillkommande trafikrörelser mer än mycket marginellt jämfört med dagens situation.



Figur 21- Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (Sweco, 2025). Den utritade vägen öster om hus A och B är en gång- och cykelväg. Väster om hus A och B planeras ett gångfartsområde.



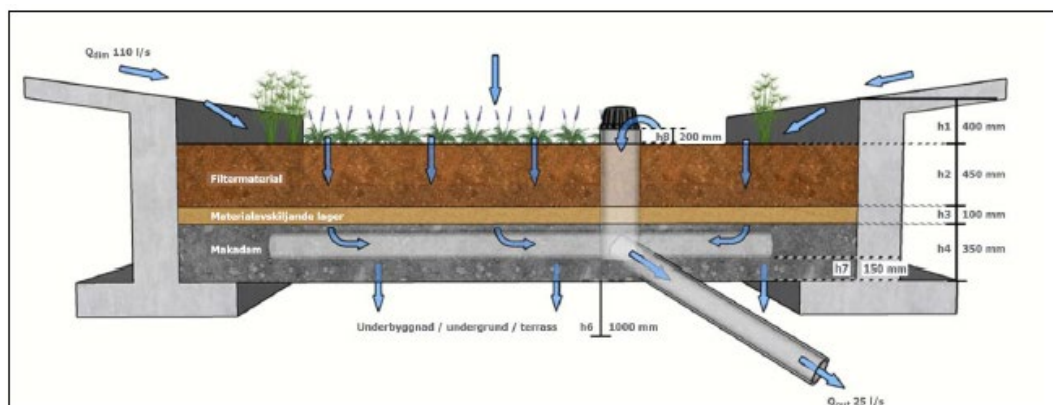
Figur 22- Högst ekvivalent och maximal fasadnivå vid fasad på något plan för hus A och B. (Sweco, 2025).

### Dagvatten

För att inte öka utflödet från planområdet efter exploatering, då det finns begränsningar i nedströms ledningsnät, krävs att dagvattnet fördröjs. Erforderlig fördröjningsvolym beräknades med rationella metoden till 72 m<sup>3</sup>. Utloppet från planområdet behöver begränsas till 25 l/s vilket motsvara avrinning med befintlig markanvändning vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor (COWI, 2025).

För att inte påverka recipienten Rödstensfjärden negativt har föroreningsberäkningar utförts (COWI, 2025). Utan rening kommer planområdet leda till ett ökat utsläpp av föroreningar kopplat till dagvatten.

Biofilteranläggningar planeras därför inom planområdet. Biofilter kännetecknas av en nedsänkt filterbädd med underliggande dränskikt samt ett bräddöverfall för förbiledning av höga flöden. Biofiltret renar dagvattnet genom att låta den perkolera genom (ofta sandbaserade) filtermedier.



Figur 23- Föreslagen biofilteranläggning (COWI, 2025).

| Parameter               | Befintlig (kg/år) | Framtid utan rening (kg/år) | Framtid med rening (kg/år) | Reningseffekt % |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Fosfor (P)              | 0,31              | <b>0,4</b>                  | 0,11                       | 65              |
| Kväve (N)               | 2,3               | <b>3,3</b>                  | 1,4                        | 39              |
| Bly (Pb)                | 0,02              | <b>0,022</b>                | 0,0026                     | 87              |
| Koppar (Cu)             | 0,031             | <b>0,046</b>                | 0,0096                     | 69              |
| Zink (Zn)               | 0,12              | <b>0,15</b>                 | 0,018                      | 85              |
| Kadmium (Cd)            | 0,00095           | <b>0,001</b>                | 0,00012                    | 87              |
| Krom (Cr)               | 0,0097            | <b>0,018</b>                | 0,0064                     | 34              |
| Nickel (Ni)             | 0,011             | <b>0,015</b>                | 0,0022                     | 80              |
| Suspenderade ämnen (SS) | 99                | <b>150</b>                  | 18                         | 82              |
| Oljeindex (Olja)        | 1,2               | 1                           | 0,26                       | 78              |
| PAH16                   | 0,00067           | <b>0,00088</b>              | 0,000083                   | 88              |
| BaP                     | 0,000086          | 0,000075                    | 0,0000071                  | 92              |

Figur 24- Resulterade föroreningshalter (µg/l) från föroreningsmodell före och efter exploatering med och utan rening i biofilteranläggning. Fetmarkerade värden överstiger befintliga halter. När filteranläggningarna medräknas sker dock en minskad belastning (COWI, 2025).

Som tabellen ovan visar kommer den årliga belastningen på recipienten inte att öka när biofilteranläggningarna som planeras inom planområdet medräknas.

## Geotekniska förhållanden

### Geologiska förhållanden

Byggnader som uppförs inom planområdet behöver beakta den befintliga lerans låga skjuvfasthet och sättningskänslighet.

### Markradon

Det bedöms inte krävas anpassningar av byggnader utifrån radonhalten i marken. Byggnader bör uppföras radonsäkert.

## Hydrologiska förhållanden

### Hydrologiska förhållanden

Framtida avrinningsförhållande kommer i stort sett följa efter dagens förhållanden. Lokalt omhändertagandevatten genom perkolation försvåras av lerlagret på platsen.

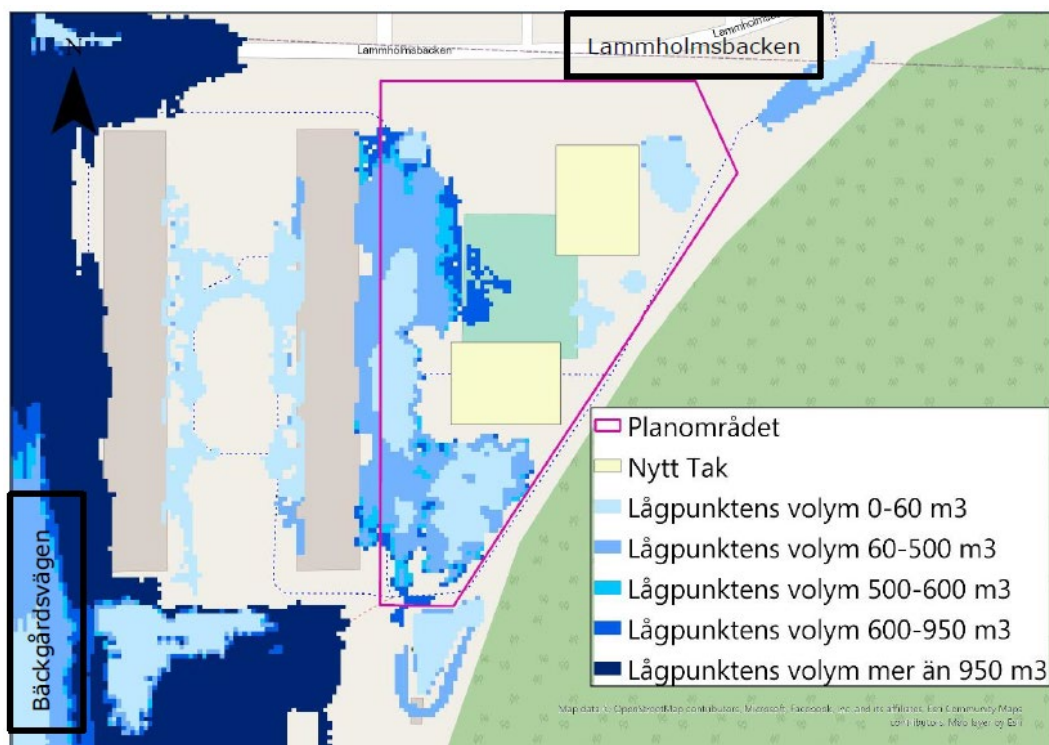
## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Skyfallskarteringen (COWI, 2025) är utförd med ett klimatanpassat 100-årsregn (scenario RCP 8,5 för Stockholms län, SMHI). Varaktigheten är satt till 10 minuter vilket representerar den längsta rinntiden för planområdet efter exploateringen. Rinntiden förkortas jämfört med befintlig situation på grund av att

Eftersom planområdet vid skyfall tar emot vatten från naturmarken ifrån öst så behöver tillräckliga översvänningsytor finnas för både naturmarken och vatten som faller inom planområdet.

Figuren nedan visar att efter exploatering kommer summan av tillgängliga volymen inom planområdet inklusive tidigare nämnda lågpunkten att gå upp till 950 m<sup>3</sup>. På så sätt kommer planförslaget inte innebära högre översvämningsrisker för Bäckgårdsvägen.



## Klimatanpassning

40

Värmeöar finns inom Vårby Gård. Detaljplanens närhet till naturområdet direkt i öst minskar den effekten. Inom planen kommer flera nya träd att planteras som i mindre omfattning minskar påverkan från värme.

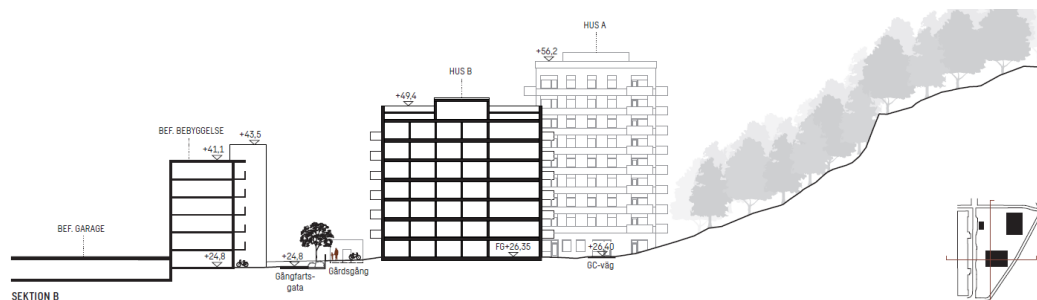
#### *Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser*

De två byggnaderna föreslås byggas med trästomme vilket har potential att minska klimatavtrycket från byggnationerna. Uppvärmning kommer ske genom fjärrvärme. Ingen loss hållning av berg bedöms krävas vilket begränsar behovet av lastbilstransporter. Planen ligger inom 500 meter från en tunnelbanestation (Vårby Gård). Detta ger förutsättningar för att minska på biltrafik till och från planområdet.

### Bebyggelse

#### *Stadsbild och landskapsbild*

De nya volymerna kommer att ha en högre nockhöjd än befintlig bebyggelse vilket kommer medföra en skalförskjutning på platsen. Bebyggelsen inom kvarteret Ängsgården trappas dock upp i höjd från Bäckgårdsvägen. Detta karaktärsdrag kommer ansluta och förstärka befintlig struktur vilket bedöms som positivt. Fastigheten är belägen strax intill en trädbeklädd höjd vilken även efter genomförd plan kommer vara den högsta punkten i området. De nya punkthusen kommer alltså underordna sig befintlig topografi vilket bedöms som positivt.



Figur 26- Sektion genom befintlig byggnad och hus B

Planförslaget kommer delvis att göra avsteg från den befintliga stadsstrukturen i Vårby gård. Övrig bebyggelse i Vårbygård är orienterad i nord-sydlig riktning, hus B föreslås ligga i en öst-västlig riktning. Denna avvägning har gjorts för att minska negativ påverkan hos befintliga bostäder på Ängsgården 1. Då planområdet är beläget i utkanten av de i övrigt sammanhållna bostadsområdet i Vårby gård så bedöms avsteg kunna göras utan att påtagligt påverka den stadsstrukturen.

Sammantaget bedöms förslaget samspela med befintlig bebyggelses karaktärsdrag samt platsens topografiska förutsättningar.

### Social hållbarhet

En socialkonsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) har genomförts (Sweco 2025-01-25). De övergripande konsekvenserna av planförslaget för barn, unga och övriga boende bedöms som positiva utifrån kommunens huvudområden för social hållbarhet:

Nya bostäder med rimliga avstånd till befintligt lamellhus på Bäckgårdsvägen, placeringen av områdeskontor i bottenvåning samt utformningen av en öppen gårdsmiljö ger goda förutsättningar för levande grannskap, där *sammanhållning och jämlikhet* gynnas av att en variation av lägenhetsstorlekar tillförs.

Cykelparkeringar, grönska, boulebana och lekplatser är mycket positiva inslag i planförslaget som gynnar barn och vuxna i hela området. *Vardagsliv, delaktighet och inflytande* förbättras genom att Huges områdeskontor i bottenvåningen av Hus A blir synligt utåt. Potentialen för ökad *trygghet* och *folkhälsa* är god genom integration av nya utemiljöer med befintliga vistelseytor, gång- och cykelstråk i kvarteret.

Avseende placeringen av punkthusen och hushöjder bedöms konsekvenserna av planförslaget, enligt den sociala konsekvensanalysen, som delvis negativa. Båda huskropparna riskerar att skymma utsikten för de boende på Bäckgårdsvägen 38 och 40. Särskilt placeringen av Hus B bedöms ge negativa konsekvenser på solljus och utsikt mot skogskullen i öst för de boende på Bäckgårdsvägen 38.

### Kulturmiljö

Detaljplanen föreslår att uppföra två punkthus vilket är ett avsteg från de långsträckta loftgångshus som nästintill helt dominerar Vårby gård. Dock var punkthus under miljonprogramseran en vanlig byggnadstyp och ny bebyggelse bedöms därmed anknyta till karaktärsdrag inom området i ett större perspektiv.

I övrigt hämtar föreslagen byggnation inspiration från omgivande bebyggelse och sammantaget bedöms förslaget ta hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, underordna sig platsens topografiska förutsättningar såväl som befintliga karaktärsdrag. Ytor för rekreation försvinner delvis i och med ny bebyggelse men det bedöms inte påverka kulturmiljön som helhet. Förslaget bedöms vara väl anpassat till rådande formspråk, materialval och färgsättning i området.

### Riksintresse

Detaljplanen påverkar inte något riksintresse.

### Trafik

#### *Gatustruktur*

Befintlig gång- och cykelväg kommer att omvandlas till ett gångfartsområde. Detta går emot den tydliga trafikseparering som annars gäller i Vårby gård. Trots reglering och fysiska hinder fungerar gång- och cykelbanan som informella gångfartsområden och trafikeras av alla trafikslag, inklusive motorfordonstrafik i dagsläget. Så att skapa ett väl utformat gångfartsområde kan öka tryggheten för de gående och skapa ett tydligare gaturum.

Då den befintliga in- och utfarten lutar cirka 8–10 % så bör en översyn av höjdsättningen göras i detaljprojekteringen för att minska lutningen där max 5 % bör eftersträvas. I detta tidiga skede har det konstaterats att en justering av höjdsättningen kan innebära konsekvenser på dagvatten-hanteringen, skyfallssituationen, lutningar på gång- och cykelbanor samt bakfall mot hus.

### *Gång- och cykeltrafik*

Förslaget innebär en ny gen koppling mellan befintligt gång- och cykelstråk väster om planområdet och den planskilda passagen som korsar Lammholmsbacken.

Gång- och cykelbanan föreslås förläggas norr om planområdet mellan ny bebyggelse och Lammholmsbacken. Den nya gång- och cykelbanan föreslås höjdsättas med en jämn lutning om 5 %.

Den nya gångfartsgatan utformas med lokala avsmalningar och möblering för att säkerställa låga hastigheter som skapar en säker trafikmiljö för såväl små som stora. Den nya utformningen ska underlätta för gående och cyklister att möta ett motordrivet fordon och motverka genomfartstrafik som idag förekommer.

Det x-område (område som skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik) som finns i befintlig plan föreslås inte ersättas med ett nytt x-område i föreslagen detaljplan. Dels har det aldrig genomförts något servitut för x-området och dels så är det inte lämpligt att peka ut ett planerat gångfartsområde som ett område som skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafiken påverkas inte av planförslaget. Den planerade exploateringen får god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbanans röda linje i Vårby gård samt busstrafik mellan Huddinge station och Kungens kurva.

### *Biltrafik*

Planförslaget bedöms generera små trafikrörelser.

Längs med det nya gångfartsområdet så ska det främst ske angöring samt handikappparkering. All annan parkering sker i befintliga garage längs med Bäckgårdsvägen. Totalt bedöms detaljplanen generera 100 trafikrörelser, främst då längs Bäckgårdsvägen.

### *Trafiksäkerhet*

Det kommer vara viktigt att utforma gångfartsområdet på ett bra sätt för att tydliggöra att trafiken skall anpassas till de gåendes villkor. Detta föreslås ske genom:

- Lokala avsmalningar för att motverka genomfartstrafik och bidra till låga hastigheter.
- Skapa en tydlig entré till gångfartsområdet med till exempel avsmalning.
- Programmering av möblering och grönska för vistelse i gaturummet och bryta siktlinjer för fordonstrafiken.
- En nivå på hela markytan (inga kantstenar) som skapar zonering.
- Öppna för tvärgående rörelsemönster. Möblering och planteringsytor bör ej utgöra barriärer.
- Undvik parkering längs gångfartsområdet.

### *Godstrafik*

Ett miljöhus föreslås anläggas på gården intill gångfartsgatan, och en angöringsplats för sopbilen säkerställs intill. Dragväg från miljöhuset till angöringsplatsen blir mindre än 10 meter. Gångfartsgatan utformas så att sopbilen

kan passera gående och cyklister, och det skapas platser där sopbilen kan passera ett stillastående fordon.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen.

Jonas Ellenfors

Planarkitekt