



Datum
2025-02-18

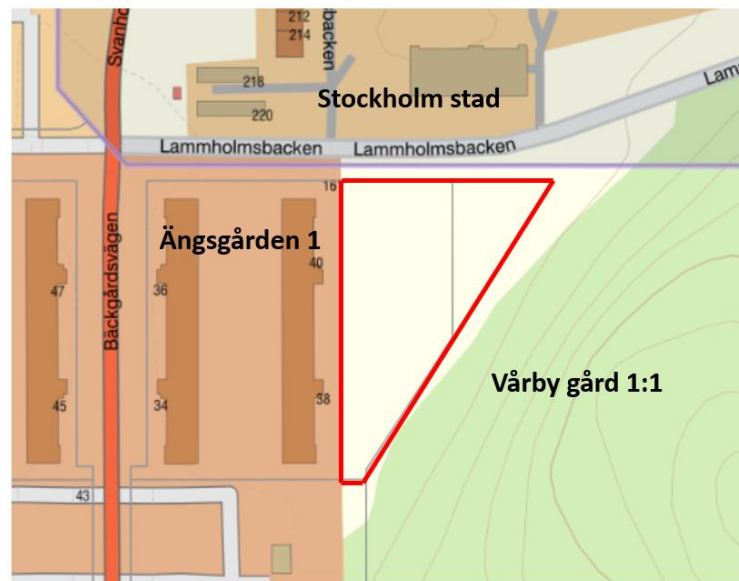
Diarienummer
KS-2024/1208

Avsändare
Robert Karlsson
08-5353 65 94
Robert.karlsson2@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Mottagare
Länsstyrelsen Stockholm
och
Stockholm stad

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Ängsgården 1



Preliminärt planområde i rött för detaljplan Ängsgården 1.

Sammanfattning

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommun. Fastigheten är belägen cirka 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden och utgörs av kortklippt gräs och en grusad fotbollsplan som nyttjas som tillfälligt upplag av renoveringsmaterial.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen av ett av punkthusen. Detaljplanen möjliggör uppförandet av 86 lägenheter. Husen föreslås uppföras i trästomme vilket kommer minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme. Bebyggelsen kompletteras med en gemensam bostadsgård med inslag av lekmiljöer. 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.

Planområdet omfattas inte av riksintressen och består främst av en tidigare bebyggd öppen gräs- och grusyta centralt i Vårby gård. Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren-Rödstensfjärden som har en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Belastningen av samtliga undersökta parametrar kommer efter rening att sjunka till under befintliga nivåer. Det betyder att planförslaget inklusive rekommenderade rening i biofilteranläggning kommer att medföra en positiv påverkan på vattenmiljön i recipienten vilket betyder att detaljplanens genomförande inte medför att MKN vatten överskrids.

Inom planområdet finns en befintlig lågpunkt med en volym på ca 600 m³. Vatten ansamlas i lågpunkten vid skyfall. Om lågpunkten fylls sker en avrinning nedströms till Bäckgårdsvägen som redan har översvämningsproblematik. För att säkerställa att det inte sker en försämring nedströms kommer lågpunkten inom planområdet bevaras och den kommande höjdsättningen inom planområdet ska anpassas så att volymen i lågpunkten inte minskar. Genomförandet av den nedsänkta ytan innebär en viss förbättring av skyfallssituationen för Bäckgårdsvägen.

Den miljötekniska jordprovtagningen visar att jordlagren huvudsakligen består av fyllningsjord ovan lera på friktionsjord på berg. Leran bedöms vara lös och sättningsbenägen. Vid provtagning har ingen av de analyserade proven uppvisat halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning

(KM). Området klassas som högradonmark och byggnader bör byggas med radonsäker konstruktion.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna 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 upprättas för detaljplanen.



Innehåll

Inledning	2
Om undersökning av betydande miljöpåverkan	2
Syfte	2
Metod	2
Beskrivning av detaljplan	4
Platsens förutsättningar	5
Befintlig markanvändning	5
Närliggande planer och projekt	6
Planeringsförutsättningar enligt översiktsplan	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Hushållning med mark och vatten	8
Naturvärden och skyddad natur	9
Mark och jord	9
Vatten	11
Människors hälsa	13
Sociala- och rekreativa värden	16
Kulturmiljövärden och landskapsbild	16
Risk för olyckor	17
Hushållning med material, råvaror och energi	18
Kumulativa effekter	18
Motiverat ställningstagande	18

Inledning

Om undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (6 kap. 3 § miljöbalken).

Undersökning om betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Strategisk miljöbedömning är processen i vilken en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas.

Undersökningen innebär att myndigheten eller kommunen ska;

- identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och
- samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet, om myndigheten eller kommunen inte redan i identifieringen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning ska göras (6 kap. 6 § miljöbalken).

I miljöbedömningsförordningens 5 § anges vilka omständigheter som kommunen ska utgå ifrån. Om planområdet ska tas i anspråk för någon av de åtgärder som listas 4 kap. 34 § andra stycket plan- och bygglagen, vilka bland annat är anläggandet av ett industriområde, köpcentrum, parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt, ska även hänsyn tas till kriterierna i 10–13 §§ MBF (2 kap 5 § plan- och byggförordningen).

Efter att undersökningen har genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte (6 kap 7 § miljöbalken). I Huddinge kommun fattas det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan av planchefen i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

Syfte

Syftet med detta PM är att utgöra samrådsunderlag och en preliminär avgränsning av det fortsatta arbetet med miljöfrågor inom detaljplanen.

Undersökningen redovisar bland annat följande:

- Genomgång av detaljplanens egenskaper, platsens förutsättningar och möjlig miljöpåverkan till följd av detaljplanen samt eventuella förslag till kompletterande underlag/ utredningar inom detaljplanearbetet.
- Motiverat ställningstagande avseende den bedömda miljöpåverkan.

Metod

Följande undersökning har gjorts med stöd av en checklista som bygger på 6 kap. miljöbalken samt 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen och är ett

verktyg som hjälper utredaren att följa bedömningskriterierna i lagstiftningen på ett systematiskt sätt.

Medan checklistan ger stöd för utredaren att säkerställa att relevanta aspekter går igenom är detta dokument det som utgör själva huvuddelen av bedömningarna. Bedömningen utgår från den berörda platsens betydelse samt den påverkan som detaljplanen medför, det vill säga åtgärdens utmärkande egenskaper, lokalisering och miljöeffekter.

Metodiken tillämpar ingen underliggande beräkningsskala eller kvantitativ bedömningsgrund som ger ett visst utfall.

I undersökningen bedöms om någon enskild aspekt eller flera aspekter sammantaget kan leda till att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Osäkerhet om vilken miljöpåverkan planens genomförande kan få hanteras som en risk för betydande miljöpåverkan. I undersökningen beaktas både negativa och positiva konsekvenser. Det är dock den negativa miljöpåverkan som är avgörande när kommunen gör sin slutliga bedömning.

Undersökningen har genomförts av kommunens sakkunniga utifrån tillgängligt kunskapsunderlag om platsen och planens påverkan.

Beskrivning av detaljplan

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommun. Fastigheten är belägen ca 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Det preliminära planområdet utgörs av en grönyta med bollplan som också har använts som upplagsyta.

Detaljplanen kommer undersöka lämpligheten att uppgöra två punkthus med lägenheter i blandade storlekar. Byggaktören föreslår att bygga Kombohus som är typhus ramupphandlade av Allmännyttan för att komma ner i produktionskostnad och därmed lägre hyror. Husen föreslås uppföras i trästomme vilket ska minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme.

Utvecklingen av området överensstämmer med översiktsplan 2050. Den föreslagna utvecklingen överensstämmer med utvecklingsplanen för Vårby.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Värderna 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.

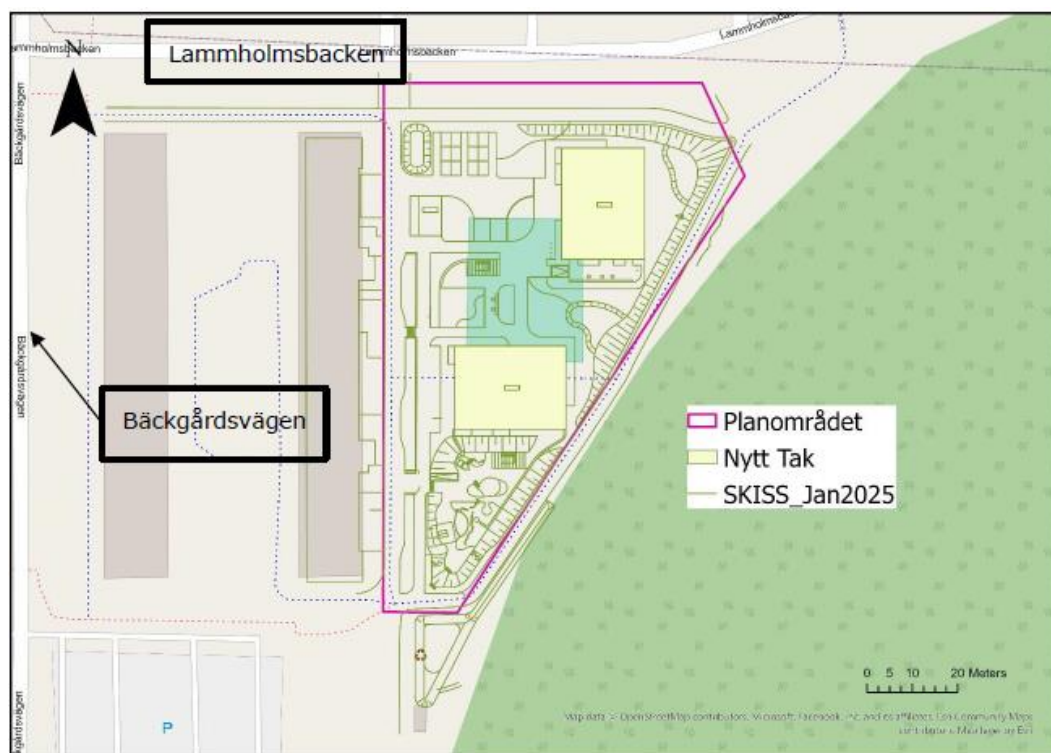


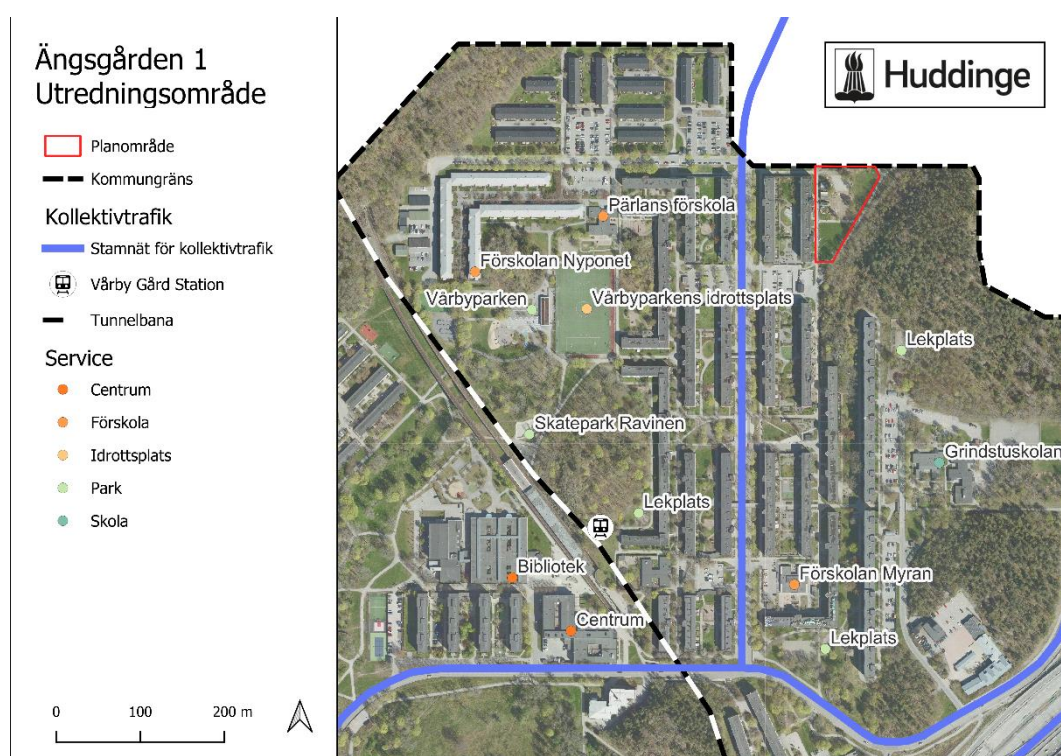
Illustration över planområdet.

Platsens förutsättningar

Befintlig markanvändning

Planområdet ingår i fastigheten Ängsgården 1, totalt har fastigheten en areal om cirka 11 600 kvadratmeter och är bebyggd med två flerbostadshus av lamelltyp i fem våningar där upplåtelseformen är hyresrätt. Bostäderna utgör en del av Huges bostadsbestånd i Vårby gård. Fastigheten ligger alldeles intill kommungränsen mot Stockholm stad. Även delar av kommunens fastighet Vårby gård 1:1 ska ingå i projektet och en markförsäljning till Huga kommer att bli aktuell att genomföra.

Planområdet har nära till service såsom skola, förskola, park, idrottsplats, bibliotek och centrum med dagligvaruhandel. Området ligger även kollektivtrafiknära med ca 500m till tunnelbanehallplatsen.



Översiktsskarta över Vårby Gård och dess utredningsområde för Ängsgården 1 för att illustrera närheten till service och kollektivtrafik.

Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av detaljplan 0126-8666, Östra Vårby gård och det aktuella området inom Huges fastighet Ängsgården 1 utgörs av beteckningen "lek". Aktuellt område inom kommunens fastighet Vårby gård 1:1 utgörs av park.



Gällande detaljplan 0126-8666, Östra Vårby gård med aktuellt projektområde ungefärligt markerat med röd färg.

Närliggande planer och projekt

Planen har inga nära pågående eller planerade projekt i Huddinge kommun, närmsta pågående planområdet är planprogrammet för Vårby udde ca 1,3 km bort. Det finns tydliga barriärer som separerar områdena vilka utgörs av Vårbygård bostadsområde, tunnelbanan och Duvberget (Vårby). Kommunen har dock flera pågående planprojekt med koppling till recipienten Mälaren- Rödstensfjärden. Bedömningen är dock att dessa projekt sammantaget kommer att ha en mycket liten påverkan på recipienten då respektive projekt även omfattar reningsåtgärder. Samtidigt har kommunen och Stockholm Vatten för avsikt att bygga ut ett dammsystem i Kungens kurva som ytterligare kan rena vatten från kommunens projekt med avrinning till Rödstensfjärden. Dagvatten från Ängsgården 1 leds dock inte via detta dammsystem.

Planeringsförutsättningar enligt översiktsplan

Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050 där området anges som stadsutvecklingsområde för större stadsutveckling. Översiktsplanen rekommenderar vidare att det är viktigt att vid utveckling av ny bebyggelse också tillgodose en befintlig brist på mötesplatser samt upprusta befintliga utomhusmiljöer. Detaljplanen innebär att en yta för lek försvinner men ersätts med en öppen gårdsmiljö som kan nyttjas av boende i Vårby gård.

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.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. I programmet uttrycks att den befintliga bebyggelsen bör vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan.

Projektet bedöms också ligga i linje med riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun, antagna i kommunfullmäktige 2020-08-24 (KS-2019/657). I riktlinjerna formulerades tre övergripande målsättningar som sammantaget ska bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar:

- Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen
- Bostäder för grupper med svårighet att etableras sig på bostadsmarknaden.
- Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet.
- Detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla alla dessa mål.

Planen syftar till att möjliggöra en ny årsring av bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen av ett av punkthusen. Detaljplanen ska bidra till en tydligare och mer levande entré in i Vårby gård från Skärholmen och ett mer varierat utbud på lägenhetsstorlekar som kan bidra till ett ökat kvarboende.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 86 lägenheter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Nedan presenteras resultatet av undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Hushållning med mark och vatten

Platsen

Aktuellt område av Ängsgården 1 och Vårby gård 1:1 som omfattas av planförslaget utgörs idag av gräsytor med en bollplan. Se tidigare avsnitt ”Befintlig markanvändning”

Det förekommer inte några riksintressen inom utbredningsområdet

Planen och påverkan

Planförslaget innebär en förtätning av området på mark med låga natur- och rekreativvärden. Planförslaget är i linje med Översiktsplanen 2050 samt bostadsförsörjningsprogrammet. Planförslaget är att betrakta som god hushållning av mark då de nyttjar en yta som idag inte har en tydlig funktion eller hyser värdefulla värden ur ekologiskt perspektiv. Området är således att betrakta som förenligt med 3 kap 1 § Miljöbalken. Området är kollektivtrafiknära och kan med sin utformning och gestaltning öka säkerheten i området utan att påverka natur eller vattenförekomster negativt.

Hantering av skyfallsmängder från den intilliggande naturmarken utgör en förutsättning för planens genomförande för att inte försämrade skyfallsproblematiken nedström. Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren-Rödstensfjärden som har en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten omfattas dock av undantag i form av mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver eftersom gränsvärdet för dessa överskrids i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten omfattas också av undantag för PFOS med senare målår 2027 som i dagsläget överskrids, dock är tillförlitligheten i statusklassning låg eller att information saknas vilket innebär att riskbedömningen om god status kan nås är osäker. För att detaljplanen inte ska belasta Rödstensfjärden negativt förutsätts rening och fördröjning inom fastigheten. Lågpunkten inom planområdet kommer bevaras och avrinningsvägarna utformas så att rening sker innan avrinning.

Planområdet har nära till service, se tidigare avsnitt ”Befintlig markanvändning”.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt

Utredningsbehov

Utredningar som tagits fram är följande: Dagvatten och skyfall, geoteknisk undersökning, kulturmiljöutredning, SKA/BKA, trafikutredning. Ytterligare behov av utredningar föreligger inte.

Naturvärden och skyddad natur

Platsen

Planområdet utgörs av kortklippt gräsmark samt en grusplan med låga eller inga naturvärden. Planområdet avgränsas i norr av Lammholmsbacken som är en tydlig barriär mellan Stockholm stad och Huddinge kommun.

Ca 250m norr om planområdet i Stockholm Stad intill Vårbergs idrottsplats har Länsstyrelsen inverterat skyddsvärda trädmiljöer med naturtypen lövskog med en skyddsvärt ek.

Intilliggande grönområde öster om planområdet som avgränsas av en gång- och cykelväg är utpekad av Skogsmonitor som potentiell kontinuitetsskog och äldre skog med kategoriseringen troligen naturvärden.

Planen och påverkan

Planen kommer inte att påverka naturvärdena i utredningsområdet. Planområdet bedöms inte innehålla naturvärden som påverkas.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Utredningsbehov

Det föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Mark och jord

Platsen

Den utförda geotekniska undersökningen utredningen 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, tillhör materialtyp 3B och 5B samt tjälfarlighetsklass 2 och 4. 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. Leran tillhör materialtyp 4B och 5A samt tjälfarlighetsklass 3 och 4. 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 med materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4. 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.

Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet

De analyserade proven i den miljötekniska jordprovtagningen uppvisade inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM).

Ras, skred och erosion

Leran bedöms vara lös och sättningsbenägen vid ökad last samt under grundvattennivån.

Markradon

Planområdet utgörs av högriskområde för markradon enligt PM Geoteknik (COWI, 2018).

Planen och påverkan

Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet

Planförslaget innebär ingen förändring eller risk för föroreningar.
Planförslaget påverkar eller möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

Ras, skred och erosion

Planförslaget behöver anpassas så att anläggningsmetod anpassas utifrån de geotekniska förutsättningarna där marken är sättningsbenägen.

Vid händelser som skyfall planeras lämpliga lösningar för skyfallsytor som beaktas utifrån den geotekniska aspekten.

Markradon

Byggnader ska utföras radonsäkra.

Samlad bedömning

Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Ras, skred och erosion

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Markradon

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Utredningsbehov

Föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Vatten

Platsen

Yt- och grundvatten

Både det dagvatten som rinner ytleddes och det som avvattnas från området via ledningar mynnar i vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden.

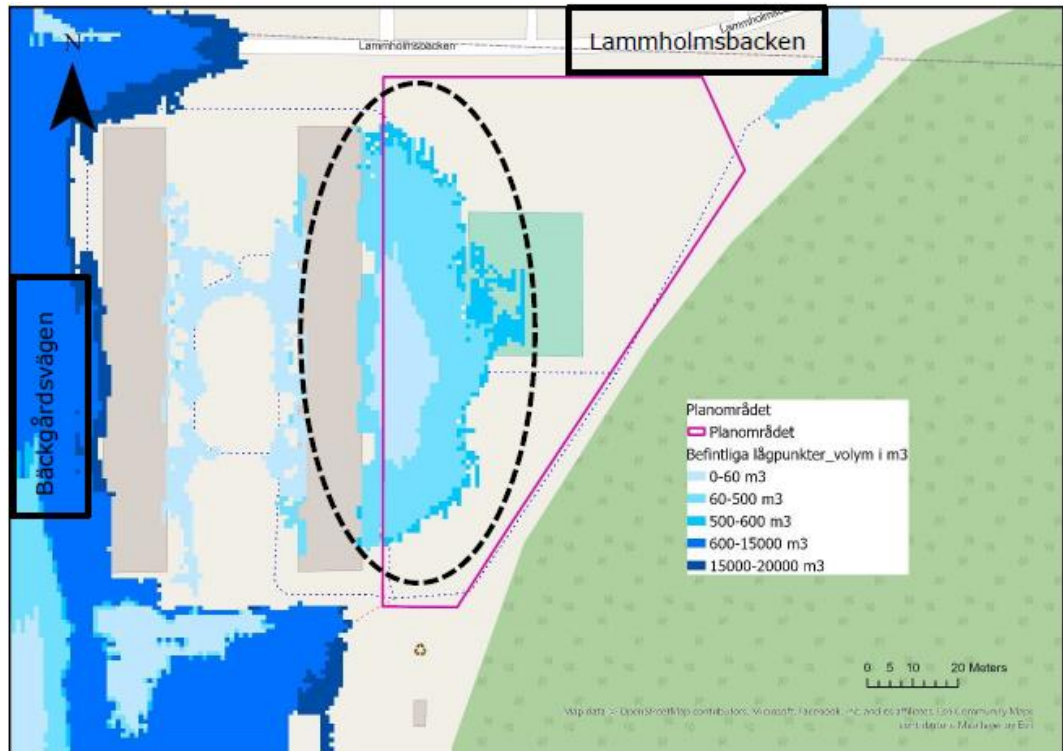
Utredningsområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden. Vattenförekomsten har klassificerats av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheten till god ekologisk status samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Se tidigare avsnitt ”Hushållning med mark och vatten”.

Området ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde

Det finns inget markavvattningsföretag inom utredningsområdet.

Skyfall

Inom planområdet ligger idag en befintlig lågpunkt med ca 600 m³ volym. Lågpunkten ligger delvis inom och delvis tätt intill planområdets västra gräns. Det finns en större lågpunkt väster om planområdet längs Bäckgårdsvägen dit vatten avleds om lågpunkten inom planområdet fylls upp.



Befintliga översvämningsrisker. Bildkälla: Underlag från SCALGO Live bearbetad i ArcGIS Pro. COWI, 2025.

Planen och påverkan

Yt- och grundvatten

Samtliga undersökta parametrar kommer efter rening i föreslagna biofilteranläggningar (COWI, 2025) att sjunka till under befintliga nivåer. Det betyder att planförslaget inklusive rekommenderade rening i biofilteranläggning kommer att medföra en positiv påverkan på vattenmiljön i recipienten vilket betyder att planen följer MKN.

Dagvatten från koppar- och zink tak måste alltid renas innan det släpps till det kommunala dagvattensystemet. Byggnadsmaterial som kan innehålla miljöfarliga ämnen som kan bidra negativt till föroreningsbelastningen i dagvattnet bör undvikas.

Skyfall

För att säkerställa att översvämningsproblematiken längs Bäckgårdsvägen inte påverkas behöver lågpunkten inom planområdet bevaras och den framtida höjdsättningen inom planområdet ska inte leda till att volymen i lågpunkten minskas. På så sätt kommer planförslaget inte påverka framkomligheten nedströms planområdet negativt.

För att kunna säkerställa att exploateringen inte påverkar problematiken nedströms rekommenderas att anlägga genomsläppliga ytor inom planområdet i så stor utsträckning som möjligt för att avrinning från

planområdet efterliknar dagens avrinningsnivå. Efter exploatering tillkommer också ledningssystem i planområdet

Samlad bedömning

Yt- och grundvatten

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Skyfall

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt givet att de skyfallsåtgärder som föreslås genomförs.

Utredningsbehov

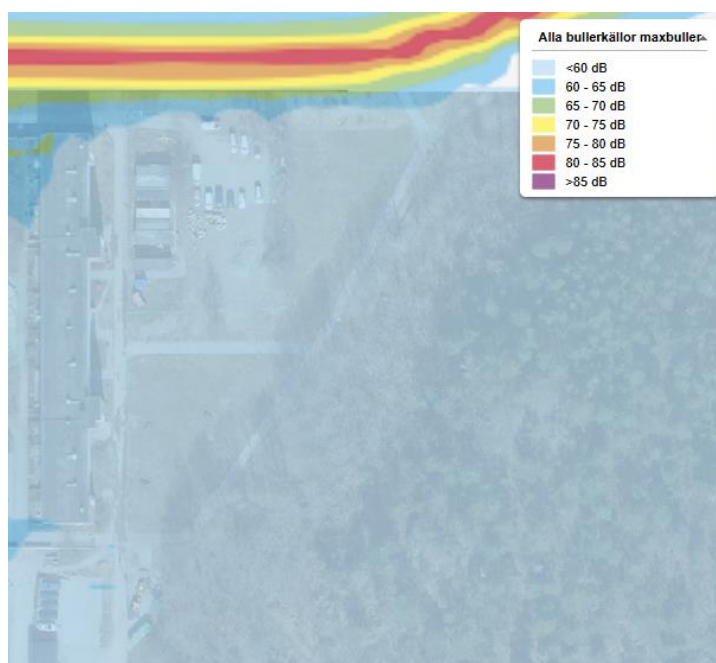
Det föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Människors hälsa

Platsen

Buller

Området påverkas främst av ljudnivåer från vägtrafik på Södertäljevägen och Lammholmsbacken. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2021 så är området inte utsatt för buller i sådan omfattning att planering för bostäder skulle kunna vara olämpligt.



Figur 6 redovisar utbredningen av maxibuller för alla bullerkällor utifrån Huddinge kommuns bullerkartläggning 2021.

Luftkvalitet

Trafik och andra källor som kan påverka luftkvalitet är så begränsad runt planområdet att miljökvalitetsnormer bedöms kunna klaras med god marginal. Lammholmsbacken som är den väg som ligger närmst planområdet kantas inte heller av byggnader så det finns möjlighet till god luftcirkulation inom och intill planområdet.

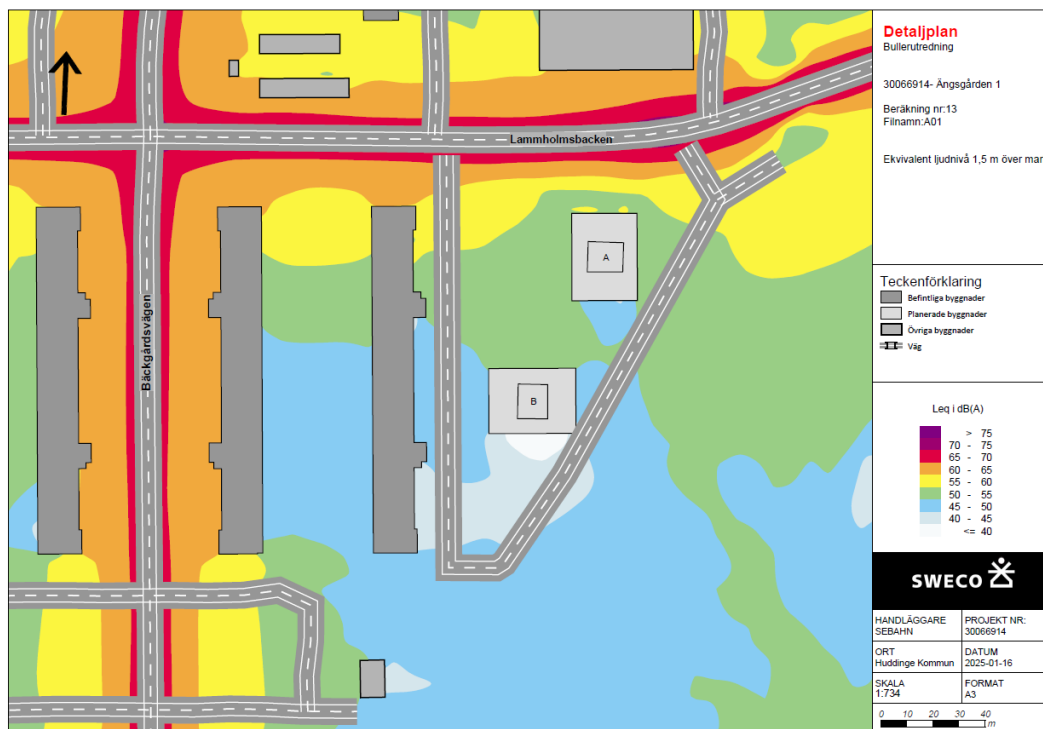
Urban värmeeffekt

Vårby Gård har en förhöjd temperatur (urban värmeeffekt) utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönskastrukturer så som träd, detta utgör en hälsorisk under högsommaren. Skogsslätten i öster har dock en avkylande effekt.

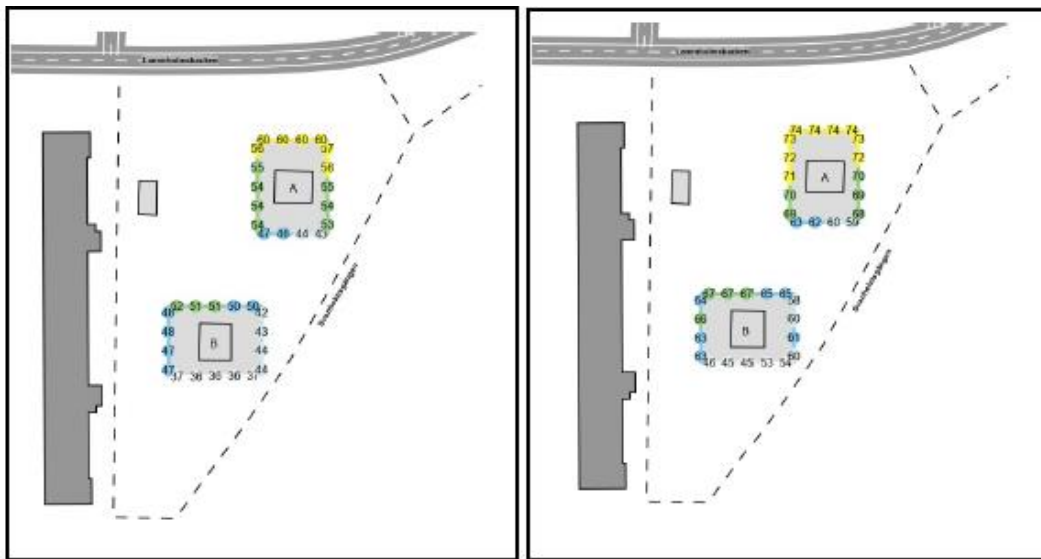
Planen och påverkan

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.



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.



Högsta ekvivalent och maximal fasadnivå vid fasad på något plan för hus A och B. (Sweco, 2025).

Beräkningsresultaten för planförslaget visar att riktvärdena för fasadljudnivåer enligt förordning (2015:216) uppfylls för samtliga nyplanerade bostäder. Det innebär att byggnaderna kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att uppfylla gällande riktvärden för buller vid fasad.

För de planerade byggnaderna finns möjlighet att planera uteplatser där riktvärdena för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA kan uppfyllas. Detta genom att anlägga uteplatser vid mindre bullerutsatta fasader eller en gemensam uteplats.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

Urban värmeeffekt

Planförslaget föreslår att träd planteras på innergården för att motverka förhöjda temperaturer lokalt inom närområdet.

Samlad bedömning

Buller

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Urban värmeeffekt

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Utredningsbehov

Föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Sociala- och rekreativa värden

Platsen

I dagsläget är platsen delvis en grönyta och plats för tillfälligt upplag, gällande detaljplan pekar ut området för lek. Angränsande till planområdet i öst finns ett kuperat skogsparti.

Planen och påverkan

Inom planområdet kommer park och lek för de boende att skapas. Dessa ytor som blir ytterligare en del av HUGE:s bostadsbestånd i Vårby Gård kommer också kunna nyttjas av andra boende i Vårby Gård. Den tidigare öppna grönytan kommer inte längre vara kvar. En tydlig gårdsmiljö kommer skapas och utblickar bevaras mot intilliggande naturområden för befintlig bebyggelse. Detta ses som värdefullt för den sociala hållbarheten både för att knyta samman befintlig intilliggande gård med tillkommande gårdsmiljö.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Utredningsbehov

Det föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Kulturmiljövärden och landskapsbild

Platsen

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 igen-känningsfaktor 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.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. I programmet uttrycks att den befintliga bebyggelsen bör vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan.

Planen och påverkan

Planförslaget föreslår kompletterad bebyggelse i utpekad kulturmiljö där gestaltningen av punkthusen föreslås ta sin utgångspunkt från den befintliga bebyggelsens materialval och arkitektoniska attribut för att ta hänsyn till dess kulturmiljövärden. Gestaltning kan komma att regleras i detaljplanen i ett senare skede efter noggrannare granskning av kulturmiljöaspekter och detaljutformning. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås bli en del av en ny årsring till stadslandskapet.

Planförslaget kommer att bryta med den dominerande strukturen som har nordsydlig riktning. Genom att byggnaderna placeras vinkelrät från varandra skapas en tydlig gårdsmiljö och utblickar bevaras mot intilliggande naturområden för befintlig bebyggelse. Detta ses som värdefullt för den sociala hållbarheten både för att knyta samman befintlig gård med tillkommande gårdsmiljö.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Utredningsbehov

Det föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Risk för olyckor

Platsen

Det finns inga primära eller sekundära transportleder för farligt gods i närheten av planområdet.

Planen och påverkan

Planförslaget innebär inte någon förändring av befintlig situation.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Utredningsbehov

Det föreligger inget ytterligare behov av utredningar.

Hushållning med material, råvaror och energi

Husen föreslås uppföras i trästomme vilket kommer minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme. Ytterligare parkeringsytor kommer inte att skapas utan kommer i stället samnyttja de befintliga parkeringsanläggningar som har ett överskott av parkeringsplatser i nuläget. Planområdet är i ett kollektivtrafikhögt läge vilket skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Kumulativa effekter

Planförslaget ämnar aktivera en plats där barn och vuxna rör sig för att öka tryggheten. Kommunen har tagit fram en *Utvecklingsplan för Vårby* för att se möjligheterna till bland annat förtätning i ett större perspektiv för att se hur olika projekt påverkar området samt hur de kompletterar varandra. Utvecklingsplanen för Vårby pekar ut Vårby gård som potentiellt förtättningsområde där aktuell fastighet särskilt pekats ut som föreslagen för bebyggelse.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på denna aspekt.

Motiverat ställningstagande

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 grönskastrukturer 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.

Robert Karlsson
Miljöplanerare
Kommunstyrelsens förvaltning

Märta Fröjd
Miljöplanerare
Kommunstyrelsens förvaltning

Jonas Ellenfors
Planarkitekt
Kommunstyrelsens förvaltning