

ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av
VÅRBY GÅRD 1:14
inom kommundelen Vårby
i Huddinge kommun Stockholm län
upprättad i december 2003, reviderad i januari 2004

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar denna planbeskrivning med plangenomförande och miljökonsekvenser samt en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för anläggande av 49 nya parkeringsplatser för anställda vid Spendrups nya huvudkontorsbyggnad som är under uppförande öster om Vårby Allé. Inom området finns i dag 24 parkeringsplatser. Parkeringsområdet kommer enligt planförslaget, att inrymma totalt 73 parkeringsplatser.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Vårby allé och norr om fast. Gambrinus 2 och söder om Vårbyfjärden och Gömmarbäckens utlopp. Planområdet omfattar fastigheterna Gambrinus 2 och Vårby Gård 1:14.

Areal

Planområdets areal är ca 4 500 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gambrinus 2 ägs av SKR Lager 30 KB, Vårby gård 1:14 ägs av TomtbergaHuge Fastigheter Aktieföretag och blivande ägare enligt avtal är Huddinge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan, detaljplan för Kv Gambrinus och Mjödets m fl inom kommundelen Vårby (planlitt. 26-A-33) anger naturområde med gång- och cykelväg. Detaljplanen antogs 1991-11-23 och vann laga kraft 1992-12-18. Planens genomförandetid är 15 år och utgår 2007-12-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I det gräsbevuxna naturområdet mellan gc-väg och badet finns trädvegetation. Vegetationen består huvudsakligen björk, al, ask, alm samt någon planterad hägg. Trädvegetationen ligger förutom två träd norr om bef. gång- och cykelväg. Befintliga större träd i områdets norra del bevaras för att behålla det arkitektoniska rummet längs med stranden samt för att avskärma strandområdet och badplatsen från den utökade parkeringen. Karaktären av naturmark bibehålls och gc-vägen längs strandremsan flyttas längre norrut. De inmätta träd som på kartan står nära den flyttade gc-vägen i norr bör skyddas under anläggningstiden då de är särskilt viktiga för landskapsrummet mot stranden. Vårbybäcken är kulverterad (i btg-trumma ca 1 m diameter) under Vårby Allé och fram till ca 1 m i Vårbybäckens öppna vattenyta norr om p-platsen.

Geotekniska förhållanden

Marken består av lös jord, lerjord utan genomgående torrskorpa.

Förorenad mark

Enligt en saneringsrapport från Spendrups (2002-11-11) har delar av närliggande områden till planområdet sanerats från oljeförorenad jord. Föroreningen härstammar från två diesel-pumpar på bryggeriområdet och gjordes för att hindra framtida spridning från pumparna. Efter sanering finns oljeförorenad jord kvar under en betongplatta vid oljepumparna, samt en viss mängd måttligt förorenad jord under asfaltsytor inne på industriområdet. För att hindra fortsatt spridning har bland annat marken nivåjusterats och en oljeavskiljare installerats. De kvarlämnade oljeförorenade massor bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö, och spridningsrisken bedöms som liten. Prover på jord inom planområdet har tagits på fyra punkter. Samtliga hade halter under riktvärdet för känslig markhantering utom en, där man schaktade bort ett par decimeter och ytan bedömdes vara ren. Det föreligger således ingen risk för vare sig spridning eller fara för människors hälsa.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsytan skall renas från oljeföroreningar o dyl innan det avleds från bolagets tomtmark eller det allmänna nätet. Krav på slam- och oljeavskiljning, i enlighet med kommunens strategi för dagvattenhantering (antagen av Kommunfullmäktige 2000-05-15), ställs så att inte yt- och grundvatten förorenas. Det krävs att anläggandet kan ske utan negativa konsekvenser både under utbyggnads- och driftsskedet. För att ytterligare förhindra att oönskade partiklar når yt- och grundvatten föreslås parkeringen avslutas med en stödmur mellan parkeringen och gc-vägen samt att lutningen på parkeringen blir så att dagvattnet leds in mot bryggeriets tomtmark.

Parkering och trafik

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för anläggande av 49 nya parkeringsplatser, inom området finns i dag 24 parkeringsplatser. Parkeringsområdet kommer enligt planförslaget, att inrymma totalt 73 parkeringsplatser och avses att användas för anställda vid Spendrups nya huvudkontorsbyggnad som är under uppförande öster om Vårby Allé. In- och utfart till p-området kommer att som tidigare ske från Vårby Allé. Parkeringsområdet ligger ca 1 m högre än strandområdet och begränsas av befintligt träplank och stängsel i söder. Norr om befintligt parkeringsområde passerar en grusad gång- och cykelväg som ansluter till övergångsställe i Vårby Allé. Denna kommer att flyttas norrut utanför den nya parkeringsdelen och ansluta som tidigare till gångväg mot strandområdet och övergångsställe vid Vårby Allé.

Parkeringssituationen för badgäster tillgodoses genom att de nuvarande 24 p-platserna ersätts av p-platser öster om Vårby Allé, 19 befintliga och 10 stycken nya, totalt 29 p-platser. Badets gäster har även tillgång till ytterligare 19 p-platser vid Ångbåtsbryggan. Hastigheten på Vårby Allé har dämpats med hjälp av avsmalningar som möjliggör att endast en bil i taget kan passera vid övergångsstället från parkeringen för badgästerna och ner mot stranden. Vilket tillgodoser säkerhetsaspekten för badgäster/besökande.

Ledningsrätter/servitut

Ett par ledningsrätter genomkorsar området i västostlig samt i nordsydlig riktning. Dessa ledningsrätter bibehålls.

PLANGENOMFÖRANDE**TIDPLAN**

Detaljplanen, som handläggs genom enkelt planförfarande enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen, beräknas presenteras för samhällsbyggnadsnämnden för beslut om antagande under första kvartalet år 2004.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov ges i enlighet med planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och erforderliga förrättningsåtgärder bekostas av Spendrups. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att erfordras för genomförandet av kommunens nya parkeringsplatser för Vårbybadets behov bekostas av kommunen.

Ledningsrätter/servitut

Befintliga ledningsrätter genom planområdet bibehålls.

PLANEKONOMI

Plankostnaden skall regleras i ett särskilt avtal mellan byggherren och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då byggherren bekostar planarbetet utgår inte någon planavgift för detaljplan.

MILJÖKONSEKVENSER

GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Utbyggnadsförslaget förväntas inte medföra väsentliga miljökonsekvenser på grund av markförhållanden. Marken består av lös jord, lerjord utan genomgående torrskorpa.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Området avvattnas till Mälarens sjösystem. Det aktuella området är enligt miljökontoret att betrakta som känslig markanvändning, då det ligger inom det föreslagna vattenskyddsområdet för vattentäkter i Östra Mälaren. Det är viktigt att inte yt- och grundvatten förorenas, särskilt när det gäller den känsliga bäckmynningen i områdets norra del, Gömmarravinens utlopp, där bäckröding/havsöring och skyddsvärda växter förekommer. Samt för Mäljarstranden, för att försäkra en god vattenkvalitet vid det intilliggande Vårbybadet.

NATURMILJÖ

Bäckmynningen i områdets norra del, Gömmarravinens utlopp, är en extra känslig miljö där bäckröding/havsöring och skyddsvärda växter förekommer.

DAGVATTEN

Dagvatten från parkeringsytan skall renas från oljeföreningar o dyl innan det avleds till bolagets tomtmark eller det allmänna nätet. Krav på slam- och oljeavskiljning, i enlighet med kommunens strategi för dagvattenhantering (antagen av Kommunfullmäktige 2000-05-15), ställs så att inte yt- och grundvatten förorenas. Det krävs att anläggandet kan ske utan negativa konsekvenser både under utbyggnads- och driftsskedet. För att ytterligare förhindra att oönskade partiklar når yt- och grundvatten föreslås parkeringen avslutas med en stödmur mellan parkeringen och gc-vägen samt att lutningen på parkeringen blir så att dagvattnet leds in mot bryggeriets tomtmark.

PARKERING OCH ANGÖRNING

Gång- och cykelväg

Gc-vägen längs strandremsan flyttas längre norrut.

LANDSKAPSBILD

Den föreslagna utformningen av Spendrups nya parkering utgör ett litet ingrepp i den nuvarande landskapsbilden. Det är dock viktigt att befintliga större träd i områdets norra del bevaras för att behålla det arkitektoniska rummet längs med stranden samt avskärma strandområdet och badplatsen från den utökade parkeringen. Karaktären av naturmark kan bibehållas och gc-vägen längs strandremsan flyttas endast längre norrut.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen

Susanna Udd
Arkitekt