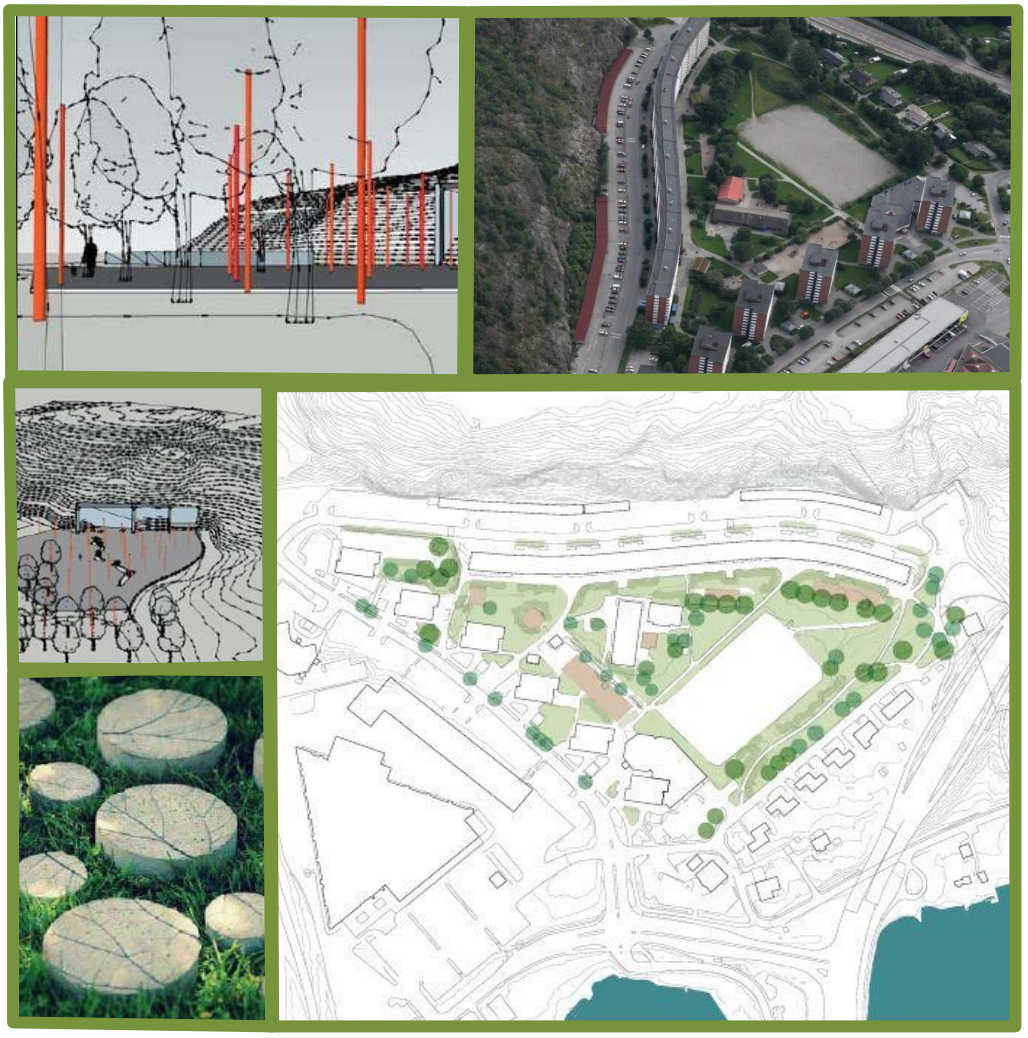
MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

HUDDINGE KOMMUN

SBN 2013-289



Program för

Solhagaparken

Vårby, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2013
Reviderad juli 2013

Sammanfattning

Programmets syfte och huvuddrag
Programområdet ligger i Masmo/Vårby Haga. Programförslaget möjliggör för 100-150 bostäder i Solhagaparken med tillhörande parkering. Förslaget ger en tätare bebyggelse och mer sammanhållen koppling till de olika bebyggelsegrupperna i stadsdelen samt förstärker närheten till naturen och vattnet. Samtidigt utvecklas Solhagaparken med nya entréer, aktivitetsytor, promenadstråk och mötesplatser som bidrar till att öka tryggheten i området. En ny närservicebutik planeras i anslutning till Masmos tunnelbanestation. Dessutom möjliggör planen för ytterligare verksamheter och servicefunktioner i anslutning till parken och tunnelbanetorget. Stor hänsyn måste tas till bullerproblematiken vid placering och utformning av den nya bebyggelsen på grund av områdets närhet till E4/E20 och Botkyrkaleden. Programförslaget utgör också ett underlag för den markanvisningstävling som kommer att genomföras för att hitta en exploatör.

Behov av miljöbedömning
Det finns inte behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar eftersom betydande miljöpåverkan inte bedöms bli följden av planens genomförande.

Genomförande
Planarbetet sker med normalt förfarande. Genomförandetiden planeras att inledas under 2015. Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

SAMMANFATTNING **2**

Vad är ett program? **4**

PLANPROGRAM **5**

Planens syfte och huvuddrag **5**

Plandata **5**

Tidigare ställningstaganden **6**
Planens förenlighet med miljöbalken 9

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser **11**
Natur 11
Bebyggelse 13

Planstruktur **15**

Gestaltning och utformning av den nya bebyggelsen **18**
Gator och trafik 22

Hälsa och säkerhet **22**

GENOMFÖRANDE **28**
Organisatoriska frågor 28
Ekonomiska frågor 28
Tekniska frågor 29

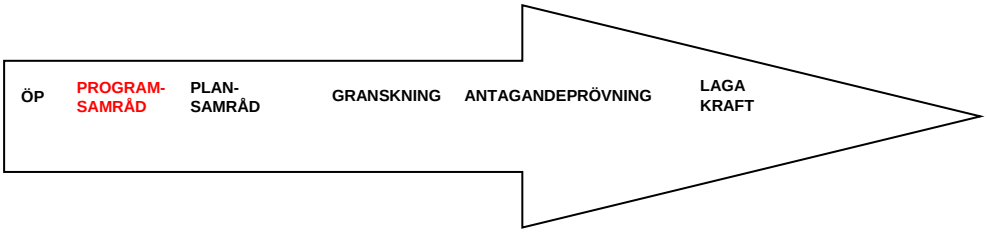
Vad är ett program?

En detaljplan kan grundas på ett program enligt 5 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet.

Programmet anger utgångspunkter och mål för planen. Syftet är bland annat att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska kunna breddas med berördas erfarenheter och synpunkter. Berörda parter bör ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

Samråd ska ske med länsstyrelse och lantmäterimyndighet. Sakägare och boende som berörs av förslaget ska beredas tillfälle till samråd. Det gäller även de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet.

Normalt planförfarande
Detaljplanen för Solhagaparken handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Häri ingår momenten programsamråd, plansamråd, granskning och antagande.. Myndigheter, organisationer, andra remissinstanser, fastighetsägare samt andra sakägare och berörda får programförslaget. Normalt hålls även ett programsamrådsmöte där programförslaget redovisas och frågor kan ställas. Synpunkter på programförslaget ska skriftligen sändas in till kommunen. Programskedet avslutas med att kommunstyrelsen tar ställning till programförslaget och ger planuppdrag för fortsatt detaljplanering till samhällsbyggnadsnämnden.

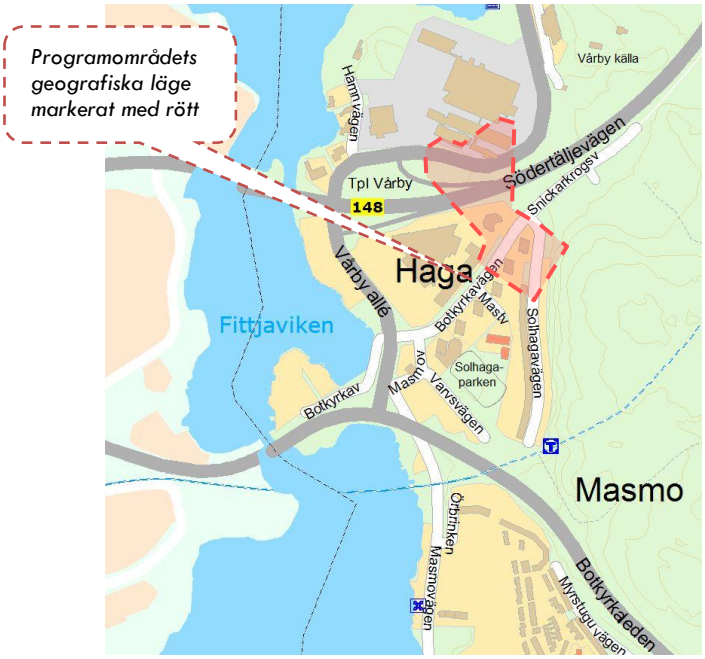


Planprogram för Solhagaparken

Planens syfte och huvuddrag

Inriktningen för det här programmet är att utreda möjligheten att uppföra 100-150 nya bostäder i Masmo/Vårby Haga, se karta nedan. Förslaget ger en tätare bebyggelse och mer sammanhållen koppling till de olika bebyggelsegrupperna i stadsdelen samt förstärker närheten till naturen och vattnet. Solhagaparken får en uppgradering med nya aktiviteter och utvecklas med nya entréer, promenadstråk och mötesplatser som bidrar till att öka tryggheten i området. Byggandet av den nya parken kommer att påbörjas under 2013, men kommer att även ingå i den nya detaljplanen genom att området planläggs som park. En ny närservicebutik uppförs i anslutning till vid Masmos tunnelbanestation. Dessutom möjliggör planen för ytterligare verksamheter och servicefunktioner i anslutning till parken och vid tunnelbanetorget. Programförslaget utgör också ett underlag för den markanvisningstävling som kommer att genomföras för att hitta en exploatör.

Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge med cirka 100 meter till Masmos tunnelbanestation. Närheten till E4/E20 och Botkyrkaleden gör att krav ställs på den nya bebyggelsens utformning för att klara acceptabla bullernivåer i boningsrum och på uteplatser. Möjliga bulleråtgärder mellan husen för en tystare innergård i Solhagaparken kommer att utredas.



Förslaget innebär ett tillskott av mellan 100-150 lägenheter förlagda i flerbostadshus i en skala från tre till sex våningar. En del av dessa skulle kunna vara ungdoms-/studentbostäder. Antalet lägenheter som ryms i programområdet är beroende av hur parkering och utemiljö kommer att disponeras, vilket avgörs av den markanvisningstävling som kommer göras för att hitta en exploatör. Parkeringsplatser föreslås integreras i bebyggelsen.

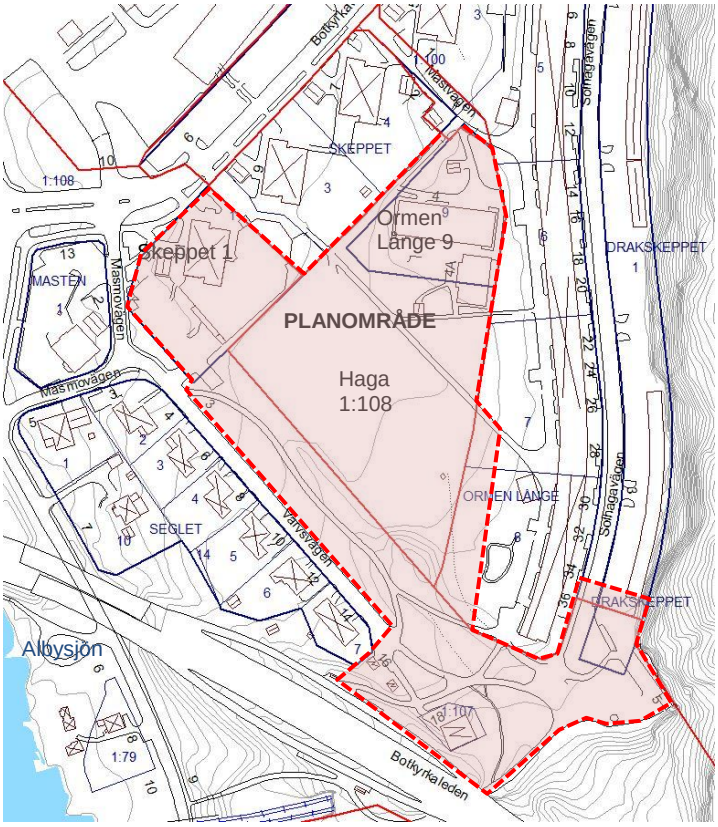
Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Programområdet ligger i Vårby Haga, en stadsdel som omfattar Masmo, Myrstuguberget och Vårby. Programområdet omfattar cirka 3,4 ha och innefattar delar av fastigheterna Haga 1:108, Skeppet 1, Ormen Långe 9, delar av Ormen Långe 7 och 8 samt delar av Drakskeppet 1. Den största delen av programområdet ligger i Solhagaparken på fastigheten Haga 1:108, idag bestående av en grusad fotbollsplan och gräsytor. Haga 1:108 ägs av Huddinge kommun, övriga fastigheter ägs av Huge Fastigheter AB.

Programområdet avgränsas i öster av huskroppen Ormen Långe och en bergsvägg. I söder gränsar området till Botkyrkaleden och sydväst av villor längs med Varvsvägen. I nordväst gränsar området till tre punkthus och en handelsbyggnad. I norr avgränsas området av två

byggnader för förskoleverksamhet. En av förskolebyggnaderna står på fastighetsgränsen mellan Ormen Långe 9 och Haga 1:108, placerad på prickmark. Huge kommer att byta in denna mark mot mark på Ormen Långe 7 och 8. Detta ska justeras i den kommande detaljplanen. En del av handelsbyggnaden på Skeppet 1 är placerad på prickmark, även det kommer att justeras i den kommande planen.



Förslag på programområdets ungefärliga utsträckning

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Gällande regionplan, (Regional utvecklingsplan RUFS 2010), anger programområdet som *"regional stadsbygd med utvecklingspotential"*. Området bedöms ha goda regionala lägesegenskaper och förutsättningar för god försörjning med kollektivtrafik och för en energieffektiv stadsbyggd. Marken bedöms vara lämpad för ett intensivt markutnyttjande och området bör prioriteras för bebyggelseutveckling. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen är markanvändningen för Solhagaparken angivet som 'Pågående markanvändning', medan omkringliggande mark är angivet som 'Bostäder högt markutnyttjande'.

I förslaget till ny översiktsplan, Översiktsplan 2030, pekas Solhagaparken ut som en av de viktiga parkerna, där riktlinjerna är att de ska bevaras och utvecklas till högkvalitativa parker som kännetecknas av hög kvalitet, tillgänglighet och variation. Området Vårby Haga/Masmo anges som ett sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde med en bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk. En strukturplan för Masmo/Vårby Haga är framtagen i likhet med till exempel Vårby gårds strukturplan och kommer att ingå i ÖP 2030.

Huddinge växer och ett mål för den övergripande planeringen är att skapa en tätare, grönare och mer blandad stad, en stad som i högre grad är anpassad till gång-, cykel- och kollektivtrafik. I Masmo/Vårby finns möjligheten i och med detta planförslag att:

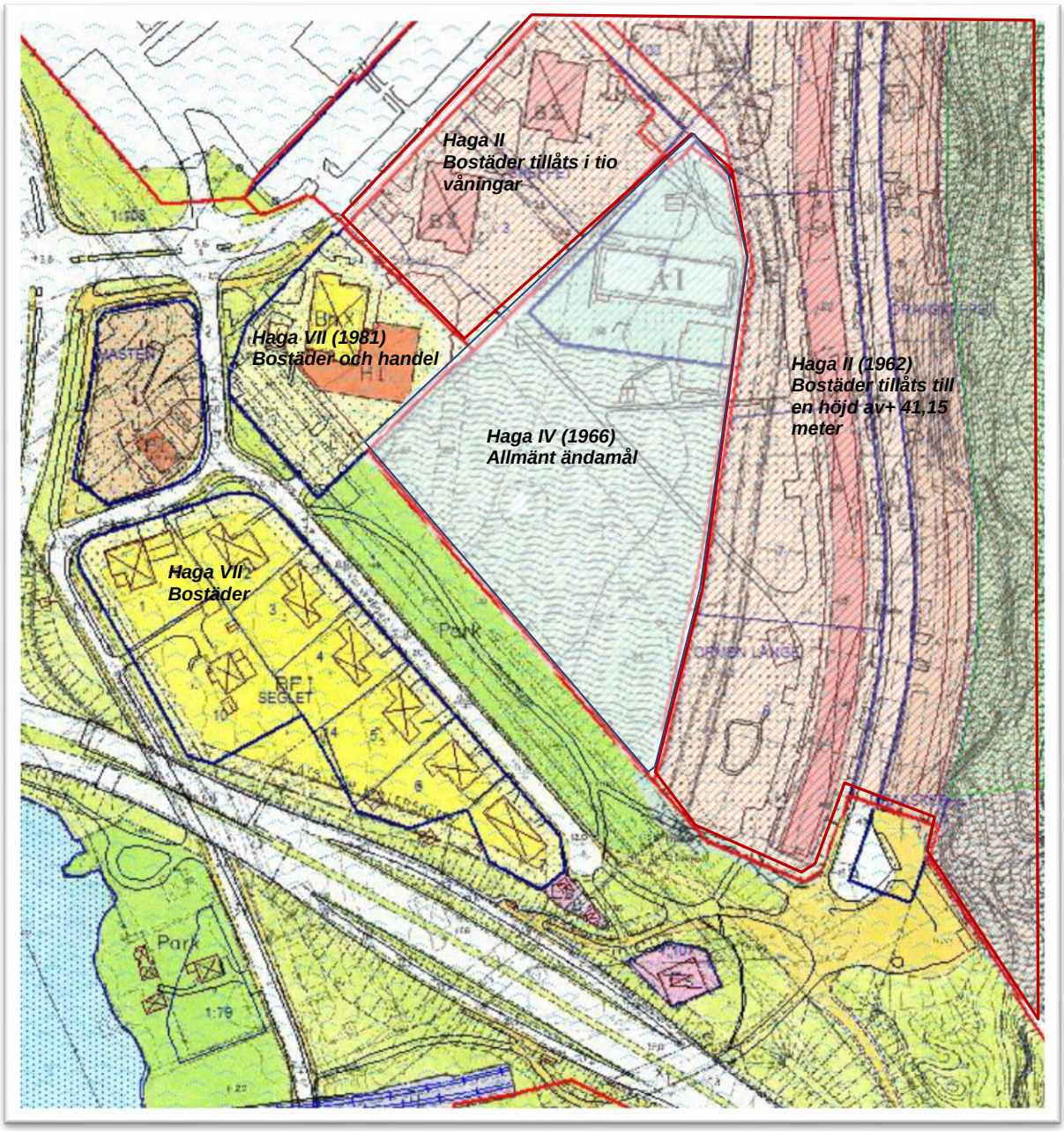
- Utnyttja ett stationsnära läge och kollektivtrafikstråk.
- Verka för blandade upplåtelseformer och bostadstyper.
- Stärka och skapa nya mötesplatser.

Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med befintlig och gällande översiktsplan, se bild nedan.

Utdrag ur samrådsversionen från kommande översiktsplan 2030, programområdet visas med blå pil.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden
För området finns tre gällande planer. Genomförandetiden för planerna har gått ut. Största delen av programområdet ligger där stadsplan över Haga IV (26-A-6) från år 1966 gäller, som anger allmänt ändamål. I omkringliggande bebyggelse regleras bebyggelsen av Stadsplan Haga II från 1962 (26-A-2) där bostäder tillåts i 10 våningar eller till en högsta höjd av +41,15 och Haga VII från 1982 (26-A-29) där man även tillåtit handel på fastigheten Skeppet 1, se planernas utsträckning på nästa sida.

Planuppdrag och program för detaljplanen
Projektet är beställt genom projektplan 2012-2014 med start i juli 2012. Planuppdraget anger 100-150 nya bostäder på platsen. Planprogramsarbetet inleddes i september 2012.



Befintliga detaljplaner Haga II, Haga IV och Haga VII.

Kommunala beslut i övrigt

För området har ett utvecklingsprogram tagits fram för att på en översiktlig nivå inventera önskemål och behov för områdets framtida utveckling. Solhagaparken är den första etappen av två i utvecklingsprogrammet för Masmo/Vårby Haga. Utvecklingsprogrammet har även resulterat i en handlingsplan för trygghetsskapande åtgärder i Masmo/Vårby Haga. En av åtgärderna är att kommunen ska anlägga en multisportplan och en kommunal lekplats i Solhagaparken samt att rusta upp strandpromenaden och ett nytt torg vid Masmos tunnelbanestation.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken, MB.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för utomhusluft och omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken bedöms inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Behovsbedömning

Planen

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att uppföra 100-150 stycken nya bostäder i Solhagaparken i Vårby Haga, vilket ger en tätare bebyggelse och en mer sammanhållen koppling till tunnelbanestationen Masmo. Vidare föreslås Solhagaparken utvecklas samt att möjligheterna för nytt närcentrum i närheten av tunnelbanestationen ska utredas.
Detaljplanen ger troligen upphov till fler trafikrörelser till och från bostadsområdet i och med ökningen av bostäder men en förhoppning är att andelen som utnyttjar kollektivtrafik som färdmedel kan öka i och med närheten till tunnelbanestationen. De miljöfrågor som främst är relevanta för detaljplanen är; trafikbuller, luftföroreningar samt dagvattenhantering.
Planens betydelse för en hållbar utveckling avser ett mer effektivt nyttjande av tätortens markresurser och bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Platsen

Idag finns en grusad fotbollsplan på platsen. Området utmed Varvsvägen föreslaget för bostäder är en åshöjd med planterade träd vid en gång- och cykelväg. Planen förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Området består i nuläget till största delen av parkmark. Marken bedöms inte vara känslig och det bedöms heller inte finnas risk för eventuella markföroreningar.

Påverkan

De största miljöeffekterna är trafikbuller och luftföroreningar. Planområdet ligger nära E4/E20 och Botkyrkaleden vilket medför att området är utsatt för trafikbuller och luftföroreningar. Den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet kan komma att bli högre än 55 dBA. Detta gör att det kan bli aktuellt med avsteg från riktvärden. Vidare utredning ska göras för att definiera hur planläggningen ska ske så att boningsrum, balkonger och uteplatser kan få en tyst sida.
I nuläget sker dock inga överskridanden av miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, gäller främst för partiklar (PM10) och kvävedioxid. Halterna är som störst längs trafiklederna och klingar sedan snabbt av med avståndet från vägen.

Omgivande områden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen markanvändning. Intilliggande bostadsområden kan antas påverkas av genomförandet av planen då trafiken till och från området kommer att öka. Störningar kommer att uppstå under byggtiden.

Planens påverkan på befintlig miljö bedöms som relativt liten. Planen berör inte områden skyddade enligt 3, 4 och 7 kap. miljöbalken eller andra skyddsområden. Tillgängligt grönområde kommer att minska. Befintliga naturvärden bedöms som små. Områdets rekreationsvärden bedöms till största delen finnas kvar även efter föreslagen markanvändning i planen.

Planen berör inte riksintressen och bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

Planen innefattar inte verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Den anger inte heller förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande
Planområdet är ett område som till stor del är obebyggt. Bebyggelsen koncentreras till Varvsvägen och parken utvecklas. Lokaliseringen enligt planförslaget är lämplig då den bedöms följa kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen ska byggandet främst koncentreras till områden där infrastrukturen är utbyggd. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser samt närheten till service och infrastruktur.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas.

Ekologisk kompensation
Huddinge kommunfullmäktige beslutade den 16 april 2012 om ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Som ekologisk kompensation föreslås återplantering av förlorade träd inom planområdet. Återplanterade träd ska vara naturligt förekommande i kommunen och ha regional proveniens.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Programområdet ligger från början vackert beläget med utblickar över Fittjaviken. Idag domineras dock bilden av Vårby Haga av att nationella och regionala vägar (E4/E20, Botkyrkaleden/Glömstaleden) möts i området. Genomförande av Förbifart Stockholm kommer förstärka den bilden. De tydligaste landskapselementen är Masmoplatån- en långsträckt mycket tydlig bergsrygg vars östra långsida gränsar mot området. I väster breder Albysjön och Mälaren ut sig.

Planområdet söderifrån

Markanvändningen i närområdet präglas av storskalig flerbostadshusbebyggelse. Ytmaterialen är få och domineras av gräs, asfalt och grus. Uppvuxna träd finns framförallt längs med Ormen Långe. Villatomterna på Varvsvägen bidrar till upplevelsen av grönska kring programområdet.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden är påträffade inom planområdet. Planområdet har heller inte inventerats i kommunens gällande grönstrukturplan (1997). Befintliga naturvärden bedöms vara små och är förknippade med äldre träd, bland annat lind och lönn, som är planterade utmed Varvsvägen. Även en handfull planterade karaktärsbildande balsampopplar finns.

Kommunen eftersträvar att behålla så mycket av vegetationen som möjligt, särskilt de äldre träden.

Rekreation och friluftsliv
Den stora grusade fotbollsplanen är idag dåligt utnyttjad. Flera av lekplatserna i omkringliggande område är tillagda efterhand och saknar sammanhang med den övriga parken. Exploateringen tar i anspråk ett område som dels ligger på fotbollsplanen och dels en remsa med gröna ytor och en gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan kan upplevas som otrygg och Varvsvägen används också för att ta sig till t-banan eller Myrstuguberget. Områden av värde för rekreation tas i anspråk för att uppföra ny bebyggelse men samtidigt skapas en ny kvalitativ park i dess omedelbara närhet. Det görs också andra åtgärder för att skapa ett tryggare område med till exempel nya promenadstråk. Området får därför ett högre värde för natur, rekreation eller friluftsliv i och med den nya detaljplanens genomförande.

I och med den nya detaljplanen kommer också barriärerna till befintlig natur brytas upp och upplevelsen av att Vårby Haga ligger nära ett naturområde och nära vatten kommer att öka. Tanken med att sambandet mellan områdena i Vårby Haga kan öka med föreslagna åtgärder är att ett lättillgängligt promenadstråk skapas genom området med skyltning både mot Gömmarens naturreservat samt mot vattnet. Strandpromenaden rustas upp och en ny badplats skapas på väg mot Flottsbro. Trafiklederna är svårare att komma tillrätta med då kommunen inte har rådighet över de statliga vägarna men på sikt arbetar kommunen för att man ska lättare kunna ta sig över eller under Botkyrkaleden och att vägen dit ska ges en god gestaltning.

Geologiska förhållanden
Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består marken inom programområdet huvudsakligen av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) samt i mitten av området av lös jord (lerjord utom genomgående torrskorpa). Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU, 2007) består jordarten där bebyggelse planeras av isälvssediment, sand och block. Där parken och idrottsanläggningen ska vara finns lera. De geotekniska förhållandena kommer att utredas närmare i nästa planskede, särskilt med hänsyn till vilken typ av grundläggning som ska användas och eventuell markförstärkning.

Hydrologiska förhållanden och miljökvalitetsnormer för vatten
Området är delvis kuperat och bedöms ha förhållandevis goda avrinningsförhållanden. Jordarten där bebyggelse planeras består av isälvssediment, sand och block. Där parken ska byggas finns lera. Planområdet avvattnas till Mälaren, Vårbyfjärden i Östra Mälaren. Mälaren är den enda vattentäkten av betydelse för Stockholmsområdet och försörjer 1,7 miljoner människor med dricksvatten. För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter upprättats. Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

Med bakgrund av att östra Mälaren är vattenskyddsområde och vattenmyndighetens beslut om miljökvalitetsnormer för vatten, är målet att inte tillföra ökade mängder förorenat dagvatten till Mälaren jämfört med idag.

Risk för höga vattenstånd
För låglänta områden kring Mälaren finns det generellt en risk för översvämning. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse vid Mälaren inte bör grundläggas under

nivån 2.8 meter (RH2000). Programområdet har topografiska skillnader mellan ca 8 och 17 meter. Området föreslaget för bebyggelse varierar huvudsakligen mellan 9 och 14 meter vilket får anses vara med god marginal ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Landskapet inom programområdet domineras av den stora grusplanen omfamnad av stora byggnadskroppar. Vårby Hagas bebyggelse härstammar från mitten av 1960-talet och består av sex punkthus och ”Ormen Långe”, ett drygt 300 meter långt skivhus med skulptural karaktär. Enplansvillor längs med Varvsvägen har tillkommit under samma tidsperiod.

Enplansvilla längs med Varvsvägen.

När området byggdes fanns verksamheter i bottenvåningarna på punkthusen och Ormen Långe, såsom Apotek, bank och småaffärer. Vissa av dessa har senare byggts om till lägenheter, men flera verksamheter finns kvar längs med Botkyrkavägen mittemot Mekonomen.

Till vänster: Fastigheten Skeppet 1 som har Kakelfabrik och Vårbys Vin i nedre botten, byggt 1959 och tillbyggt 1987.10 våningar högt.

Till höger Vy över fotbollsplanens nordöstra del samt Ormen Långe, byggt 1963, inglasning av vissa balkonger gjorda från 1991 och framåt. 10 våningar högt.

Senare byggnader som har tillkommit är en förskolepaviljong (1990-tal) och en handelsbyggnad som byggts till punkthuset på Skeppet 1.

Byggnaderna för förskoleverksamhet är uppförda 1964 och 1996.

Handelsbyggnaden där Kakelslottet finns idag har tidigare inhyst en dagligvarubutik.

Den planerade bebyggelsen och parkens utveckling kommer ge programområdet en tydligare parkkaraktär. De nya husen syftar till att skapa en stark struktur i landskapet som ska länka samman den befintliga bebyggelsen; villorna på Varvsvägen, punkthusen längs med Botkyrkavägen och Ormen Långe. Parken får nya entréer och gångstråk som ska öka orienterbarheten i området.

Kulturhistoriska miljöer

De närmast intressanta kulturhistoriska miljöerna är Masmo Gård och Vårby Källa. Från kulturmiljöinventeringen gjord 2003, utmärker sig Ralph Erskines Myrstuguberg, som klättrar på berget på programområdets motsatta sida av Botkyrkaleden och utgör ett landmärke för området. En ny kulturmiljöinventering är gjord av Stockholms länsmuseum i samband med framtagandet av Huddinge kommuns nya översiktsplan och som presenterades i april 2013. Ormen Långe, ritad 1964 av Anderas Carsten, har en tidstypisk utformning i stram 60-tals modernism med sin upprepning av former och material. Även punkthusen har liknande utformning. Området med lamellhuset och punkthusen bedöms vara en god representant för 1960-tals bebyggelse, även gårdsmiljön mellan husen anses vara en viktig del av helheten. Det politiska beslutet att bygga i kollektivtrafiknära lägen och kunna erbjuda upprustning av parken, strandpromenaden och torg samt ett nytt närcentrum i Vårby Haga står kvar trots länsmuseets bedömning.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Huddinge kommuns gatu- och trafikavdelning har inför lokaliseringen av parken beställt en landskapsanalys som gjorts av konsulter på LAND arkitektur, och som även omfattade solstudier. Solstudierna visar att man bör eftersträva varierad hushöjd på den nya bebyggelsen för att optimera solförhållandena. Stor omsorg måste vidtas för att den nya bebyggelsen anpassas till enplansvillorna på Varvsvägen. Ljusförhållanden på fastigheterna och i byggnader kommer att studeras vidare under planarbetet.

Bostäder och arbetsplatser

Fördelning av lägenheter i befintlig bebyggelse	
Antal 1 rok	238
Antal 2 rok	278
Antal 3 rok	192

Antal 4 rok	24
Antal 5 rok	15

Idag finns det sex stycken punkthus i tio våningar (varav tre ingår i programområdet) som rymmer 324 lägenheter och ett skivhus i nio våningar som rymmer 423 lägenheter, som ägs av Huddinge kommuns fastighetsbolag Huge. Upplåtelseformen är enbart hyresrätter. Behov finns därför av bostadsrätter och av större lägenheter, så att familjer som vill, kan bo kvar i området när antalet familjemedlemmar blir större. Då det bor många äldre i området bör man eftersträva om möjlighet finns att uppföra en del av lägenheterna som student-/ungdomsbostäder. I närområdet finns många möjliga arbetsplatser, såsom Huddinge sjukhus, Karolinska och handelsområdet i Kungens kurva. Forskning och utbildning bedrivs på Södertörns Högskola och Karolinska nära programområdet.

Tillgänglighet till bostadshus
Bebyggelsen på fastigheten ska utformas så att den uppfyller gällande krav för god tillgänglighet gällande såväl utomhus- som inomhusmiljön.

Planstruktur

Den föreslagna strukturen bygger på ett offentligt stråk som leds över hela området. I de halvslutna kvarteren som planeras skapas genom släpp i bebyggelsen nya rumsligheter av olika karaktär. Sammanhängande och innehållsrik grönstruktur ska skapas i och längs med hela området som kan hjälpa till att dra ner skalan i området och skapa trivsel. I programkartan på nästa sida visas en möjlig tolkning av de förutsättningar som ställts upp.

Sociala konsekvenser
Planprogrammets förändringsförslag skapar förutsättningar för ett rikare stadsliv med ett starkare och mer varierat offentligt rum. Med föreslagna åtgärder kan trafik- och gröna barriärers betydelse minska och sambandet med Vårby Hagas närmaste omgivningar öka. Inbjudande promenadstråk, parker och platser för alla att vistas på är viktiga delar i en socialt hållbar stadsmiljö. Likaså är det viktigt att uppnå bättre kopplingar mellan olika delar i stadsdelen.

Bostadspolitiska mål

Kommande detaljplan förbereder för nyproduktioner och mer varierat bostadsutbud i ett område där infrastruktur redan finns. Förhöjd boendekvalitet och högt ställda krav på energieffektivt byggande är viktiga mål. Samverkan med stadsdelen kring servicebehov och den demokratiska planeringsprocessen har varit viktiga delar i arbetet. Fokusgrupper med deltagare från olika åldersgrupper har till exempel ingått i utvecklingsprogrammet.

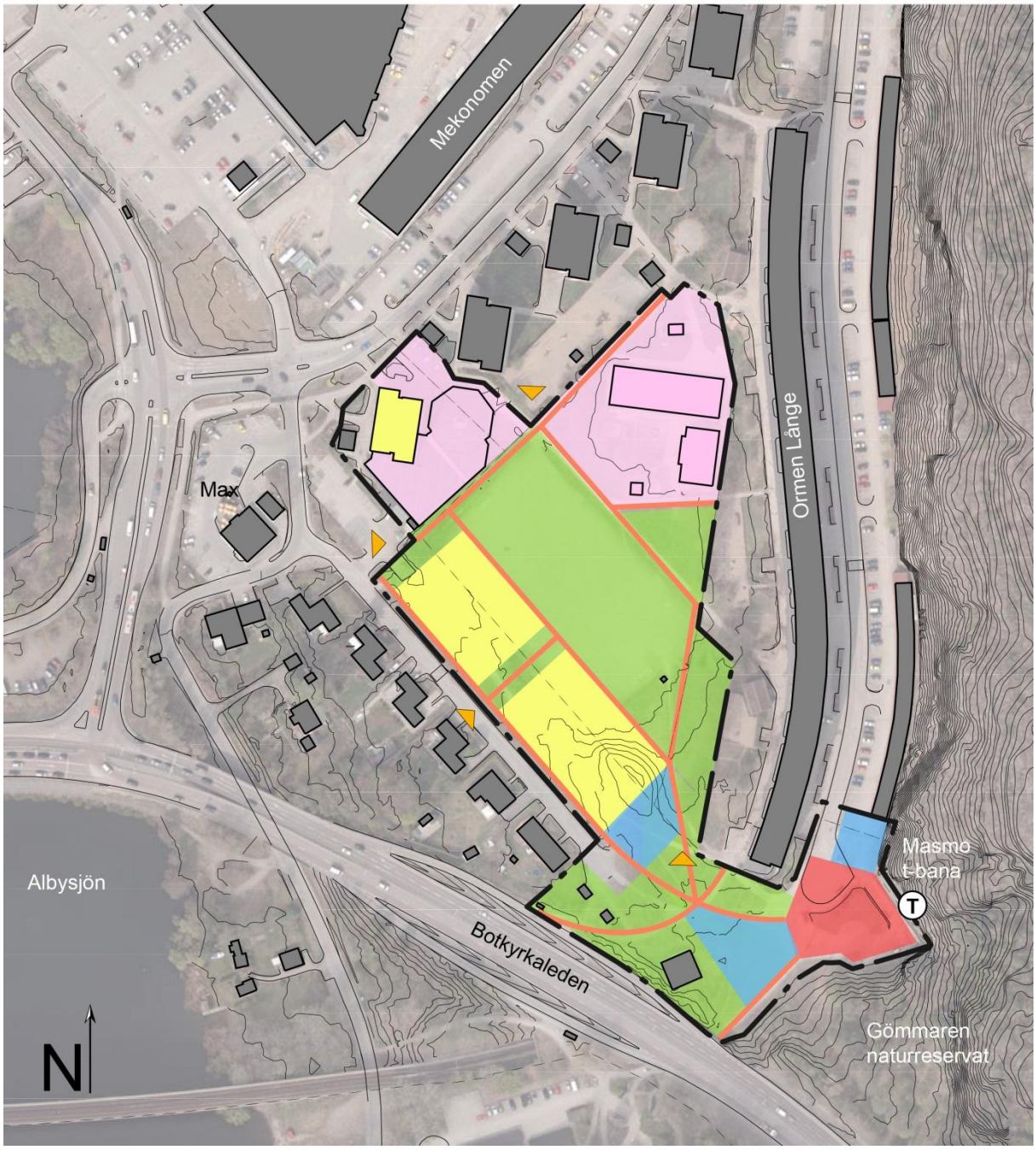
Barnperspektiv
Den planstruktur och förändringar som föreslås främjar barns möjligheter till både trygg och stimulerande miljö. Behovet av goda bostadsmiljöer och rika skolmiljöer samt fritids- och rekreationsmöjligheter tillgodoses.

Jämställdhet och trygg stadsmiljö
Bättre tillgänglighet till offentliga rum och mötesplatser samt bättre service i närområdet främjar jämställdheten. Med en tätare bebyggelsestruktur med ökade rörelser, närhet mellan bebyggelse och inslag av nya funktioner kommer aktiviteten höjas i området och därmed upplevas som tryggare. Genom en klok disponering kan lokaler användas av föreningar och privatpersoner under kvällar, helger och skollov. Istället för att lokalerna tidvis står nedsläckta och tomma kan de ges ett innehåll som bidrar till stadsliv och rörelse. Ett upplyst fönster eller röster på håll är viktigt för trygghetskänslan.

Detaljplan för Solhagaparken
REVIDERAD PROGRAMKARTA

= bostäder = park = gång- och/eller cykelväg = entré till park

= service/handel = torg = förskola/skola = programområdesgräns



Avståndet mellan Varvsvägen och parkens början ska vara minst 38 meter. Släppet mellan huskropparna där det planeras för ett promenadstråk ska vara 12 meter.

Gestaltning och utformning av den nya bebyggelsen

Föreslagen bebyggelse föreslås placeras längs Varvsvägen, gärna i fem till sex våningar för att genom sin storlek skänka en mellanskala till den befintliga miljön och stärka parkens rumslighet. Dock krävs lägre våningsantal närmast enplansvillorna. Man bör eftersträva varierad hushöjd för att optimera solförhållandena. Husen bör förläggas tätt som en bullerskärmande åtgärd längs med befintliga fotbollsplanen och Varvsvägen för att kunna uppnå en god miljö för de boende och för rekreation i parken. Skalan i området är inte överdriven men bör varieras med den nya bebyggelsen till exempel genom att placera byggnader tätt, satsa på träd och plantering längs gångstråk. Det är dock viktigt att det finns en tydlig gräns mellan privata uteplatser och den allmänna parken. På grund av bullerproblematiken med både hög andel buller samt buller från två håll krävs någon form av halvsluten gård, för att få till en tyst sida för boningsrum och uteplatser. Eventuellt kan skärmning med glas bli aktuella mellan de olika huskropparna.

Referensbild för byggnader som kan bilda en halvsluten gård.

Referensbild för glas-skärmning mellan huskroppar.

Referensbild för ny bebyggelse som skulle bidra till en mellanskala i programområdet samt exempel på varierade hushöjder mot Varvsvägen.

Referensbild för varierade husformer.

En inbjudande öppning från villorna på Varvsvägen i form av ett grönt stråk för att binda samman villaområdet med den nya bebyggelsen och de befintliga husen krävs.
Befintlig arkitektur kräver inga särskilda försiktighetsmått utan det är möjligt att hitta nya lösningar som lyfter bostädernas kvalité och tillför något nytt till området, till exempel genom nya färg-, och materialval såsom trä, gröna tak samt nya mer varierade husformer. Kopplingar kan göras mot bebyggelsen på Myrstuguberget. Totalt behövs cirka 150 bilparkeringsplatser. Parkering bör ske i garage i eller under husen. Utförligare parkeringsutredning kommer att göras i det fortsatta planarbetet. Antalet lägenheter som ryms i programområdet är beroende av hur parkering och utemiljö kommer att disponeras. Den nya bebyggelsen densitet, höjd, skala och utformning samt hur den förhåller sig till omgivande bebyggelse kommer att studeras vidare under planprocessen. Bebyggelsen avses uppföras i lägenheter i flerbostadshus.

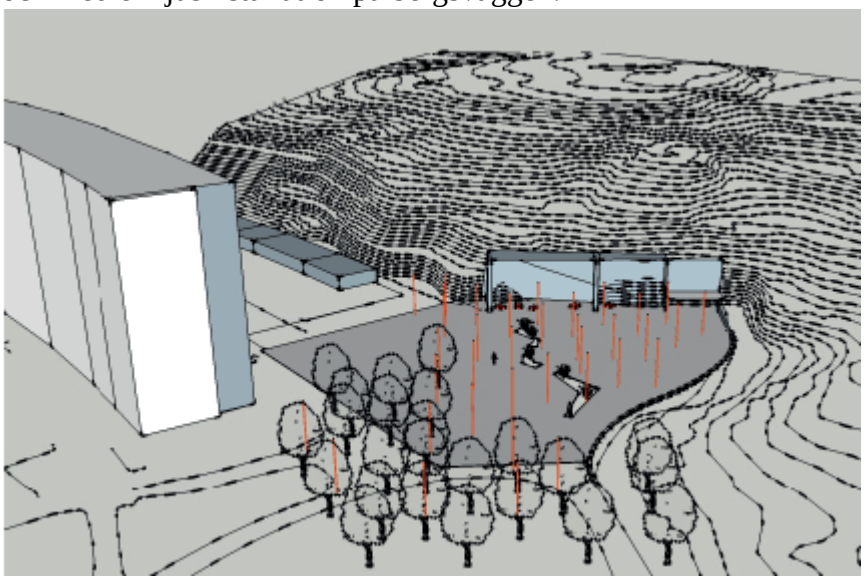
Upprustning av parken

Huddinge kommun kommer att upprusta Solhagaparken så att parken får en uppgradering med nya aktiviteter och utvecklas med nya entréer, promenadstråk och mötesplatser som bidrar till att öka tryggheten i området. Byggandet av den nya parken kommer att påbörjas under 2013. För att behålla kopplingen mellan villorna längs Varvsvägen och parken ska ett grönt stråk skapas, se föregående sida.

Tidig skiss på parkens nya utformning gjord av LAND Arkitektur.

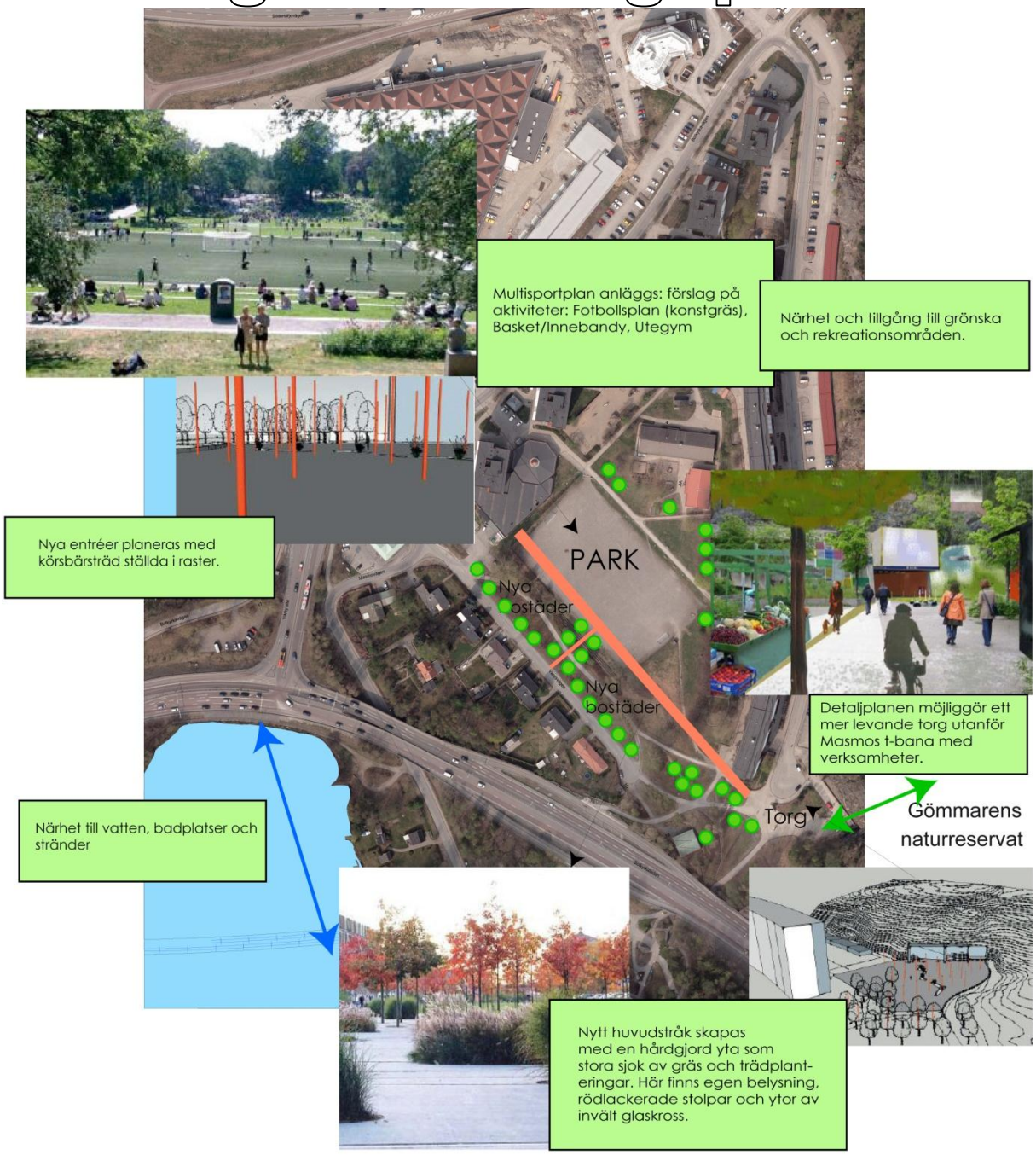
Nytt torg

Utanför Masmos tunnelbanestation byggs ett nytt torg med nya mötesplatser, nya planteringar och med en ljusinstallation på bergsväggen.



Tidig skiss på det nya torget gjord av LAND Arkitektur

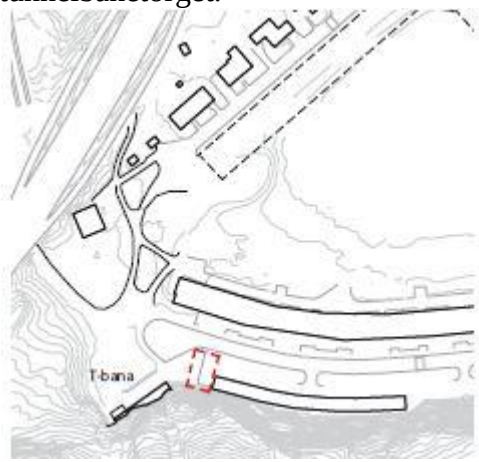
Förslag för Solhagaparken



Nytt närcentrum

Lokalisering av ny närservicebutik görs mot bergvägg i direkt anslutning till det nya tunnelbanetorget. Ny byggnad i ett plan med byggnadsarea om 270 kvm planeras, se nästa sida. Befintlig gata och vändplats kan användas som angöring. I rapporten för Utvecklingsprogram för Vårby Haga har WSP bedömt att en mindre dagligvarubutik på omkring 300 kvm med kundanpassat utbud krävs för att göra butiken konkurrenskraftig. Vid kommande expansion kan butiken få ett extra våningsplan och utöka butiksytan med 270 kvm (total bruttoarea 540 m^2). Dessutom möjliggör planen för ytterligare verksamheter och

servicefunktioner i anslutning till parken (till exempel caféverksamhet) och vid tunnelbanetorget.



Närservicebutikens placering i programområdet visas med röd markering.

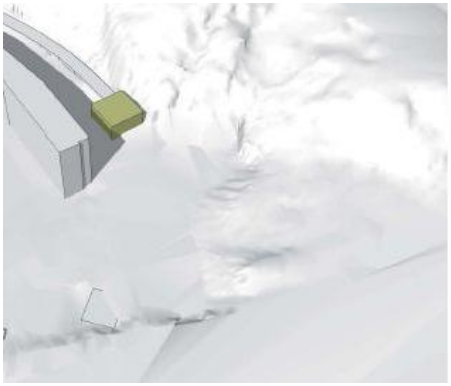


Illustration gjord av Marge Arkitekter, LAND

Offentlig och kommunal service

Idag finns det en hel del service, både kommunala och kommersiella verksamheter som främst riktar sig till boende i stadsdelen. Den kommersiella servicen rör sig om mindre verksamheter som ligger i punkthusen på Skeppet 1, 3 och 4 samt längs med Vårby allé. Till de större verksamheterna tillhör Spendrups bryggeri, som dock kommer att flytta ut under 2013.

På Ormen Långe 9 ligger en förskola med 5 avdelningar som har plats för 85 barn i ålder 1-5 år. Tillbyggnaden på Skeppet 1 har länge stått tom och kommer att utredas vidare om den kan bli lämplig som skol- och/eller förskolelokal. I detaljplanen möjliggörs för flexibla bestämmelser för förskoleverksamhet i ny eller befintlig bebyggelse. Öppen förskola finns i Vårby Gård. Närmaste skola för förskoleklass till årskurs fem finns i Myrstuguberget. I Vårby gård finns skola för årskurs sex och uppåt. Fritidslokal har tidigare funnits i Ormen Långe men lades ner då man slog ihop verksamheter. Närmaste fritidslokal finns nu i Vårby gård.

Lek och rekreation

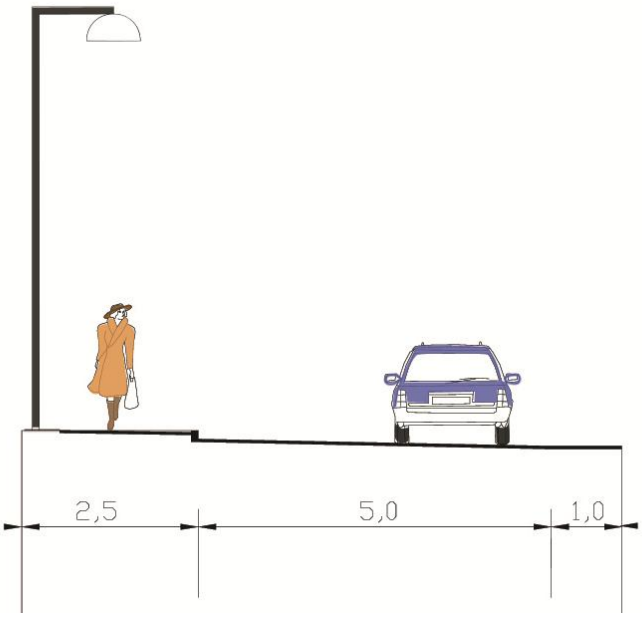
Tillgången på rekreationsområden i närområdet är Gömmarens naturreservat och Flottsbro. Närhet till vatten, badplatser samt småbåtshamnen ger området boendekvaliteter utöver det vanliga. Upprustning och utveckling sker nu av park, torg och gångvägar.

Gator och trafik

Gatustruktur

Detaljplaneområdet ligger mellan Botkyrkaleden, Södertäljevägen (E4/E20) samt Vårby allé, längs med Varvsvägen, vilken idag är drygt sex meter bred lokalgata, som saknar gång- samt cykelbana.

Varvsvägen ska utformas till en lokalgata med gångbana, sektion L1.



Gatusektion L1

Gångtrafik

För gående är det främsta intresset att kunna ta sig mellan bostadshusen till tunnelbanestationen samt till bussar. I och med ytterligare exploatering ska Varvsvägen förses med en gångbana.

Cykeltrafik

Programområdet ligger mittemellan två regionala cykelstråk, Södertäljestråket och Glömstastråket. Längs med Botkyrkavägen och Masmovägen går lokala cykelstråk.

Varvsvägen och Solhagavägen är lokalgator där man idag cyklar i blandtrafik. Genom Solhagaparken går ett antal gång- och cykelvägar.

Idag går en gång- och cykelväg genom parken, på den yta där bostadshusen kommer att placeras. Denna ska ersättas med ett nytt cykelstråk genom parken samt gångbana på Varvsvägen.

Regionala cykelstråk i lila, lokala cykelstråk i blått

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mycket kollektivtrafiknära med tunnelbanans röda linje 13, stombusslinjen 172 och busslinjerna 740 och 865 cirka 200 meter bort, samt busslinjerna 707, 737 samt nattbusslinje 191 som angör busshållplatsen på Vårby Allé.

Enligt SL:s riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län (RIPLAN) är riktvärdena för gångavstånd till kollektivtrafik för flerbostadshus med högst 3 våningar 500 m, radhus 700 m verkligt avstånd och för villor i gruppbebyggelse 900 m verkligt avstånd. Gångavstånden för föreslagen bebyggelse blir kortare än riktvärdena.

Spårväg Syd planeras i anslutning till befintlig tunnelbanestation i Masmo. Spårväg Syd knyter ihop röda tunnelbanelinjens Fruängengren och Norsborgsgrenen med pendeltåg i Älvsjö och Flemingsberg. Eftersom programområdet ligger inom Spårvägs syd föreslagna första etapp mellan Flemingsberg och Skärholmen skulle tillgängligheten öka till arbetsplatser och andra viktiga målpunkter i regionen för boende och verksamma i området.

Biltrafik

Planområdet omges redan idag av väl utbyggd vägstruktur för resor med bil, med anslutning till Södertäljevägen (E4/E20) samt Botkyrkaleden och angöring via Varvsvägen.

100-150 nya bostäder kommer generera mycket större trafikmängder än dagens på Varvsvägen. Gatusystemet beräknas klara av denna ökning.

Parkering

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark vid entréer för korttidsbesökare samt parkering med tak och lås, lättillgängligt i fastigheten för långtidsparkering. Inom programområdet ska följande cykelparkeringsnorm tillämpas.

Cykelparkering	
Verksamhet	**Antal cykelplatser**
BOSTÄDER	
Flerfamiljshus	2 cpl/boende 20-25 cpl/1000kvm = 1,8-2,3/bostad
Studentboende	1 cpl/boende 0,3 cpl/besökande 40-50cpl/1000 m^2 BTA
HANDEL och RESTAURANG	
	15-20 cpl/1000 m^2

Bilparkering

Bilparkering ska anordnas på kvartersmark. Då flerfamiljshusen ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge innebär det 9 parkeringsplatser per 1000 m^2 BTA.

Bilparkering		
Verksamhet	**Antal bilplatser** per 1000 m^2 BTA om inte annat anges	**Anmärkning**
BOSTÄDER		
Flerbostadshus	Plan.norm 9,5 + 1,5 = 11,0 Byggnorm 8,0 + 1,0 = 9,0	Boende och besökande
Studentlägenheter	6 platser/ 1000 m^2 BTA	Boende och besökande
HANDEL och RESTAURANG		
	15-20 platser/1000m^2	

Cirka en procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (mer än 10 mindre än 100). Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 m gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning ska lösas på den egna fastigheten. Byggherren bör försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över gång- och cykelbana är ej tillåten.

Drift- och gatuunderhåll

Vägarna i anslutning till området kommer att ha kommunalt huvudmannaskap.

Hälsa och säkerhet

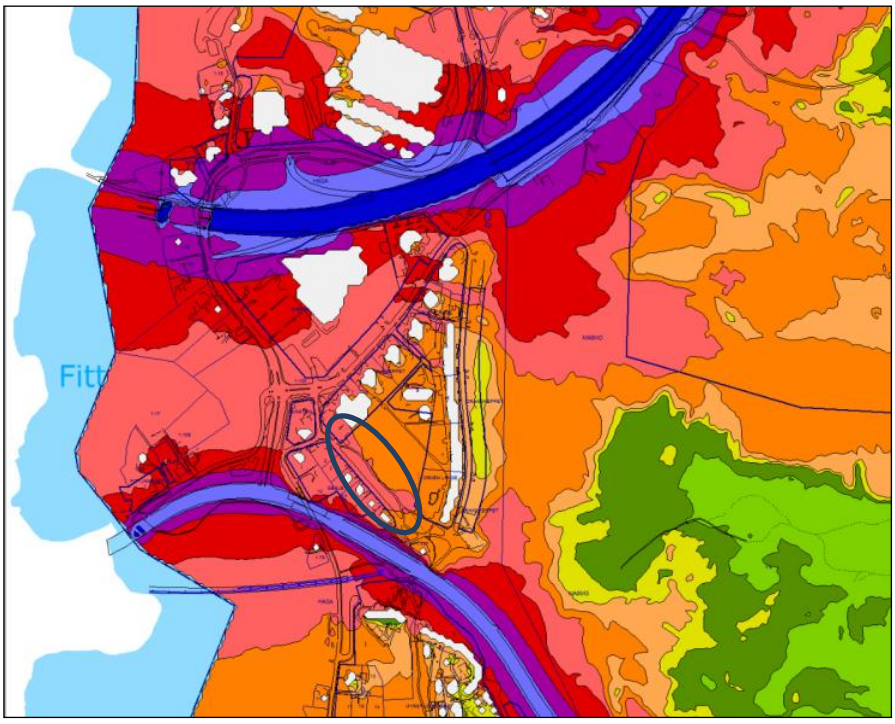
Luft, lukt

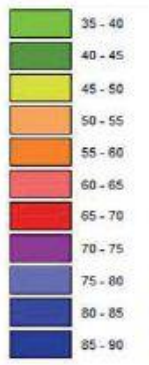
Miljökvalitetsnormer för partiklar finns för dygns- och årsmedelvärden till skydd för människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer finns också för halten av kvävedioxid i utomhusluften. För att undvika skador på hälsan och miljön finns normvärden för år, dygn och timmar. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och kväveoxider är så kallade gränsvärdesnormer eller skallnormer och får inte överträdas. En norm anses vara överträdd om minst ett av normvärdena överskrids. Miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM 10) och kvävedioxid (N02) överskrids längs med E4/E20, men miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i programområdet.

Buller, vibrationer

Programområdet exponeras för buller dels från trafikintensiva Södertäljevägen (E4/E20) och dels från Botkyrkaleden. Enligt bullerkartläggning från år 2012 är den ekvivalenta dygnsnivån 55-65 dB(A). Programområdet ligger i direkt närhet till flera typer av kollektivtrafik, har viss tillgång till service samt innebär en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.





Befintlig situation i markerat programområde visar en ekvivalent ljudnivå 55-65 decibel. Samlad bullernivå under ett dygn 4 meter ovan mark.

Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas[1]:
30 dBA Ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximal nivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerkartläggningen visar att riksdagens riktvärden riskerar att inte uppfyllas i programområdet och avsteg från riktvärden kan behöva göras. Boningsrum, balkonger och uteplatser bör placeras mot en tyst innegård och/eller tyst sida. En bullerutredning ska göras under det fortsatta planarbetet som tar särskild hänsyn till hur bullret förändras i och med Förbifart Stockholms dragning samt hur husen bör utformas för att uppnå god boendemiljö.

Farligt gods

E4:an och Glömstaleden är rekommenderade primära transportleder för farligt gods enligt översiktsplanen. Eftersom avståndet till vägarna är mer än 75 meter bedöms riskerna för ny bebyggelse vara obetydliga men kommer att utredas vidare i samband med framtida planläggning.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen bedöms kunna va-försörjas genom att ansluta till allmänt ledningsnät. Eventuellt behövs viss utökning och uppdimensionering på grund av tillkommande bebyggelse.

Vattenledningen utmed Varvsvägen som är förlagd över den del som planeras att bebyggas med bostäder är sedan tidigare tagen ur drift. Ledningen ligger dock kvar i marken och behöver eventuellt schaktas bort i samband med husbyggnationen.

Dagvatten

Planområdet avvattnas till Mälaren, Vårbyfjärden i Östra Mälaren. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. I samband med att bebyggelsen planeras bör dagvattenförhållandena utredas närmare. Val av takmaterial, tekniska lösningar och övriga byggnadsmaterial bör ske i enlighet med dagvattenstrategin (2013-03-04).

Elförsörjning

Elnätet är i dagsläget dimensionerat för nuvarande bebyggelse. Det innebär att nätförstärkning kommer att krävas för att trygga elförsörjningen i området i samband med den nya bebyggelsen. Vattenfall AB har två befintliga nätstationer i och i närheten av programområdet. Två E-områden kommer att kunna skapas i planen för att underlätta vid behov av utbyggnad för nätförstärkningen.

[1] ”Gällande riktvärden för trafikbuller anges i proposition ” Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996:97;53, som Riksdagen antog 1997

Energiförsörjning

Uppvärmning kan ske med vattenburna system genom att ansluta sig till det befintliga fjärrvärmenätet, som finns längs med Solhagavägen och Glömstaleden.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande
Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidsplan

Programsamråd	april- maj 2013
Markanvisning	aug- sept 2013
Plansamråd	1 kv. 2014
Granskning	3 kv. 2014
Antagande av detaljplan	1 kv. 2015
Laga kraft*	1 kv. 2015

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Genomförandetid
Detaljplanens genomförandetid är tio år. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

Avtal
Ett ramavtal kommer att tecknas med framtida exploatör för bostadsbebyggelsen i samband med att kommunfullmäktige beslutar att ge Samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag. Ramavtalet ska reglera generella genomförandefrågor. I samband med antagande av detaljplanen kommer mark- och exploateringsavtal med exploatören att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandefrågor med mera regleras. Exploatören ska även teckna ett plankostnadsavtal med kommunen för att reglera planavgiften. Ett avtal kommer även att tecknas med Huge Fastigheter AB för att reglera marköverföringar och åtaganden inom området.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser
Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation, försäljning av mark för bostäder ska regleras i avtal. I projektet finns kommunala kostnader för åtgärder på kommunalt vägnät samt upprustning av parken. Ramavtal samt mark- och exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder kommer att upprättas mellan framtida exploatör och kommunen.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Marken för bostadsbebyggelse kommer att säljas till en exploatör genom markanvisning via anbud. För att hitta en exploatör kommer kommunen att anordna en markanvisningstävling där exploatörer får lämna in idéförslag till bostadsbebyggelsen tillsammans med ett anbud för

marken. Kommunen utvärderar sedan de inkomna bidragen och utser en vinnande exploatör. Den exploatör som vinner tävlingen ges rätt att under en viss tid och under vissa villkor ensam förhandla med kommunen om bostadsutbyggnaden inom detaljplanen för Solhagaparken.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet bedöms bland annat följande analyser och utredningar behöva utföras:

- Buller (placering och utformning av bebyggelsen, bullerdämpande åtgärder för parken, Förbifart Stockholms påverkan på bullersituationen)
- Geotekniska förhållanden
- Riskanalys för bebyggelse nära led för transportfarligt gods
- Parkeringsutredning
- Behov av förskoleplatser
- Dagvattenutredning

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med detta program ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samband med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för programmet är Karin Segerdahl, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är:

Annika Löfmark, gatu- och trafikavdelningen
Nicklas Johnsson, planavdelningen
Camilla Fransson, gatu- och trafikavdelningen
Magnus Edén och Fredrik Hedin, lantmäteriavdelningen
Cecilia Rogvall, mark- och exploateringsavdelningen

Därutöver har avstämning skett med Bengt Backman från Huge Fastigheter AB med anledning av lokalisering av närbutiken. En landskapsutredning har genomförts av konsulter på LAND Arkitektur.

Karin Segerdahl

planarkitekt