



# ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning med illustration och gestaltungsprogram  
Genomförandebeskrivning  
Miljöbeskrivning



Detaljplan för  
**VÄSTRA VÅRBERGET**  
Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen maj 2008



# Planbeskrivning

## 1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att befintliga fritidshusfastigheter ges ökade byggrätter som motsvarar ett bekvämare permanentboende. Dessa fastigheter ges också i vissa fall styckningsmöjligheter. VA-situationen i området ska förbättras genom att området ska försörjas med allmänt vatten- och avlopp.

Inom planområdet finns idag ett fritidshusområde kring Segelledsvägen och Vårbackavägen. Området började bebyggas på 1920-1930-talen och är mycket karaktäristiskt för sin tid. Framförallt är det de nuvarande tomtstorlekarna, terränganpassningen samt byggnadsvolymerna som bedömts vara utmärkande för det kulturhistoriska intresset.

Totalt rymmer området 29 befintliga fritidshus/bostäder och tio nya småhus på tomter som styckas av kommunal mark. Dessutom kan nya tomter komma till som avstyckningar av befintliga fastigheter. Minsta tomtstorlek är 1200 m<sup>2</sup> där kulturmiljövärdena bedöms vara större och 1000 m<sup>2</sup> i övrigt.

Den nya bebyggelsens utformning ska anpassas till områdets kulturvärden och till naturens och terrängens förutsättningar. Bestämmelser som syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till kulturmiljön har därför införts i planen. Luftigheten, utblickarna mot sjön samt husens placering och anpassning till terrängen har bedömts som viktiga faktorer för en anpassning till kulturmiljön.

På fastigheten Vårby gård 2:31 finns en hangar. För att hangaren som byggnad ska kunna bevaras föreslås att den ska kunna kompletteras med en gårdsbyggnad, bostadsdel, ges möjlighet att höja det välvda plåttaket en våning. Hangaren/gårdsbyggnaden ligger ca 35 meter lägre än Vårbackavägen – det är inte möjligt att bilda en egen fastighet med hangaren/gårdsbyggnaden som huvudbyggnad bl a pga att den inte är tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga, gårdsbyggnaden är ett komplement till befintlig huvudbyggnad. För att byggnadens karaktär som hangar ska värnas finns planbestämmelsen ”karaktär av hangar ska bevaras, bostadsdelen får ej dominera byggnaden”

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas i området, både av miljöskäl och för att undvika rörledningar och att diken överlastas. Påverkan på de hydrologiska förhållandena inom naturmarken ska minimeras. Vegetation har en dränerande effekt och därför ska så mycket som möjligt av befintligt trädbestånd behållas inom området.

Området trafikförsörjs via Vårbackavägen. Inom fritidshusområdet har vägbredderna anpassats så långt det är möjligt efter befintliga fastighetsgränser och murar. Tillkommande vägar är huvudsakligen anpassade efter Huddinge kommuns standard för vägbredder. *Se vidare "Gestaltningssystem för tillkommande bebyggelse"*.

## **2. Behovsbedömning av miljöbedömning**

Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Det bedöms därför inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Samråd angående behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen som delade kommunens uppfattning att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

## **3. Plandata**

### **3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet avgränsas i väster av Mälaren och i norr av kommungränsen till Stockholms stad och öster en tillkommande grupphusbebyggelse. I söder gränsar planområdet till Korpbergets naturområde.

Planområdet är cirka nio hektar stort.

Bostadsfastigheterna inom området är privatägda. Övrig mark ägs av Huddinge kommun.

## **4. Tidigare ställningstaganden**

### **4.1 Översiktliga planer**

I *Regional utvecklingsplan 2001 (RUF5)* för Stockholmsregionen, anges området som "regional stadsbygd med utbyggnadspotential". Det innebär att marken bedöms ha goda regionala lägesegenskaper och förutsättningar för god kollektivtrafik försörjning och energieffektiv stadsbygd.

Riktlinjerna i *Översiktsplan från 2000* grundar sig på det utvecklingsarbete som sedan flera år pågår inom Vårby gård i syfte att genomföra förbättringar där fysisk förnyelse ingår som en del. För fritidshusbebyggelsen på Vårberget redovisas i huvudsak bostäder med lågt markutnyttjande. Korpberget, som ligger söder om planområdet, innehåller stora natur-, kultur- och rekreativvärden. Dessa värden bedöms gå att förena med ett tillskott av bostäder.

### **4.2 Program för hela Vårby gård**

Ett planprogram, som ligger till grund för kommande detaljplanering för hela Vårby gård, godkändes av byggnadsnämnden den 13 juni 2002. Syftet med

programmet är att lyfta hela kommundelen Vårby gård. Programmet redovisar områden, varav detta planområde är ett, som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse om totalt cirka 500 lägenheter. Programmet anger bland annat riktlinjer för bebyggelse samt förslag till olika åtgärder beträffande parker och natur, trafik och kommunikationer.

Programmet för hela Vårby gård anger följande riktlinjer för tillkommande bebyggelse inom detta detaljplaneområde:

- Friliggande villor/småhus för permanentboende.
- Fastighetsindelning liknade den som är idag.
- Stora krav måste ställas på anpassning både vad gäller placering och utformning
- Hänsyn ska tas till områdets karaktäristiska bebyggelsemönster och topografi.

Detaljplaneförslaget har upprättats enligt programmets inriktning vad gäller den befintliga bebyggelsen.

#### **4.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För fritidshusområdet gäller områdesbestämmelser 26-Y-1 som vann laga kraft den 23 september 1991.

Syftet med gällande områdesbestämmelser är att behålla fritidshusområdet som det var då bestämmelserna antogs och att motverka permanentbosättning. Högsta tillåtna byggnadsarea (den area som byggnaden upptar på marken) är 45 m<sup>2</sup>. Befintliga uthus får vara kvar men nya uthus tillåts inte. I förekommande fall får en eller två så kallade friggebodar uppföras om tillsammans högst 10 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Strandskydd**

Området omfattas inte av strandskydd.

#### **4.5 Riksintressen samt skyddsområde för Östra Mälaren**

Mälaren är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Området omfattas bland annat av förslaget skyddsområde för Östra Mälaren – dricksvattentäkt för 1,6 miljoner människor. Skyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter är ännu inte fastställt och således gäller inte bestämmelserna ännu. Det är ändå värdefullt att ta hänsyn till dessa kommande bestämmelser.

En primär skyddszon sträcker sig 50 meter från stranden. En sekundär skyddszon innefattar det landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller tekniskt (via ledningar) avrinner mot Östra Mälaren.

#### **4.6 Planuppdrag och program för detaljplanen**

Kommunstyrelsen beslutade den 26 september 2005 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Vårberget. Planen bedömdes kunna innehålla cirka 50-75 radhus/parhus samt cirka 20 nya tomter för friliggande småhus varav cirka 15 på mark som ägs av kommunen. Stora krav måste ställas på anpassning både vad gäller placering och utformning.

Ett program upprättades för detta planområde av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i januari 2006. Programmets inriktning är bland annat att naturens förutsättningar, däribland nyckelbiotoper och andra naturvärden, inte får förvanskas, att både byggnader och anläggningar ska anpassas både horisontalt och vertikalt till topografin, att all teknisk försörjning ska byggas ut och att förutsättningarna för en förbättrad vägstandard och kollektivtrafikförsörjning ska utredas. Vidare ska möjligheterna att till fots och med cykel ta sig till omgivande bostadsområden utredas.

Programmet var föremål för remiss och programsamråd under februari – mars 2006. Ett informationsmöte hölls den 23 februari 2006.

Detaljplaneförslaget upprättades och samråd hölls under tiden 1 december 2006 till 23 januari 2007. Vid upprättandet av detaljplanen har det funnits vissa svårigheter med terränganpassningen. Väglutningar och tillgänglighet har i vissa fall fått prioriteras.

#### **4.7 Kommunala beslut i övrigt**

En idétävling för Vårby gård genomfördes 1999-2000 där priset var en markanvisning inom området. Skanska AB vann tävlingen.

### **5. Förutsättningar och förändringar**

#### **5.1 Natur**

##### *Mark och vegetation*

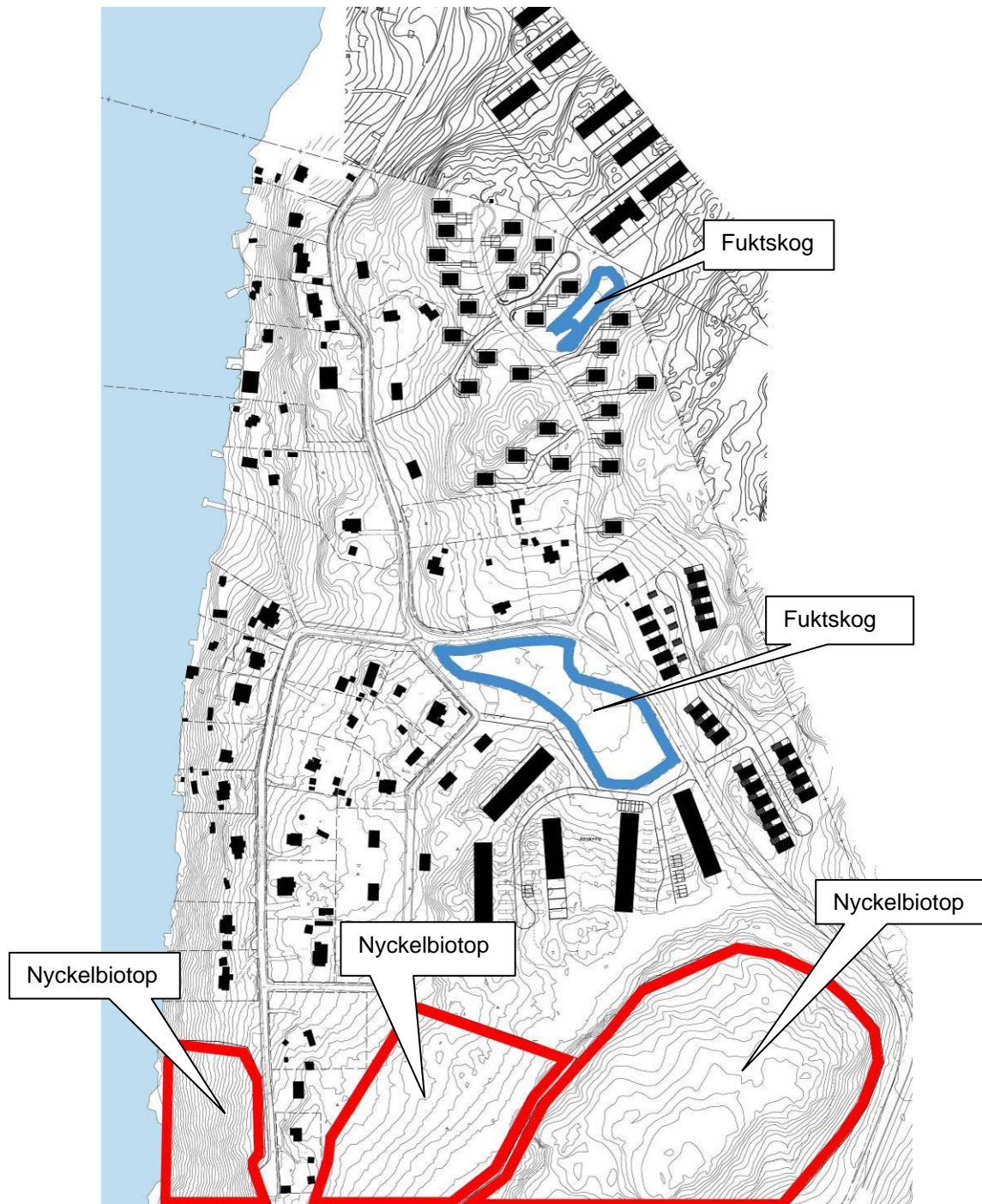
Området ingår i Stockholmsregionens övergripande grönstruktur och utgör en så kallad avbruten grön kil mellan Sätmaskogen och Gömmarens naturreservat. En avbruten kil innebär att den inte sammanbinds av något grönt stråk, men att ett samband mellan kildelarna vore önskvärt och att det bör förbättras på något sätt.

Det storskaliga och dramatiska sprickdalslandskapet rymmer även en mer småbruten terräng med en mosaik av vegetationstyper.

I trädgårdarna finns skogskaraktären delvis kvar, men även där trädgårdskaraktären dominerar finns större lövträd och tallar bevarade.

Gränsande till planområdet i söder ligger Korpberget med vida vyer över Mälaren och en stor biologisk mångfald. Korpberget har tre utpekade nyck-

elbiotoper vilka är känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och signalarter. Korpberget ska därför bevaras från exploatering. Nyckelbiotoperna består av en rasbrant mot Mälaren, en äldre barrskog i storblockig terräng samt en gammal hällmarkstallskog. Dessa nyckelbiotoper med sin höga biologiska mångfald redovisas på kartbild nedan.



*Skyddsvärda naturområden och planerad bebyggelse. Nyckelbiotopen på Korpberget har avgränsats efter skogstyrelsens inventering. Avgränsningen för den centrala fuktskogen är inmätt medan avgränsningen för den norra fuktskogen är uppskattad.*

### *Geotekniska förhållanden*

Stora delar av planområdet består av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. De centrala delarna består av sand/grus som ligger i ett brett stråk längs med Vårbackavägen ner till Mälaren. Det finns även sand/grus i ett anknytande stråk i nord-sydlig riktning öster om Segelledsvägen. I söder och öster finns större randzoner av sandig-moig morän. Risken för skred bedöms liten eftersom de branta delarna i huvudsak består av berg.

På Vårberget finns risk för höga radonhalter i de nya bostäderna om inte åtgärder vidtas. Där bostäder byggs på mark med risk för hög radonhalt krävs radonsäkert utförande.

### *Förorenad mark*

Enligt översiktsplanen finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### *Hydrologiska förhållanden*

En hydrologisk studie har utförts av Tyréns i september 2005 och en dagvattenutredning har utförts av Sweco under våren 2007.

Nedan följer ett utdrag ur den dagvattenutredning som omfattar både den östra och den västra delen av Vårberget:

Markanvändningen inom området utgörs i huvudsak av skog. Befintlig bebyggelse återfinns framförallt i den västra delen av området längs Segelledsvägen och Vårbackavägen. Marken i Vårberget är mycket kuperad. I figur nedan visas en skiss där vattendelare och de viktigaste avrinningsvägarna framgår. Hela området avvattnas västerut mot Mälaren. Utifrån vattendelarna har fyra delavrinningsområden identifierats. ”Nord” och ”syd” avrinner diffust mot Mälaren. Området benämnt ”fuktskog” avrinner diffust och via ett dike längs Vårbackavägen till den större och centralt belägna fuktskogen. Fuktskogen avbördas via en kulvert till en ravin. Vid ett platsbesök i området i april 2007 observerades att det huvudsakliga flödet genom ravinen sker genom kulverten och att nästintill inget vatten verkar rinna ytligt genom ravinens naturliga fåra.

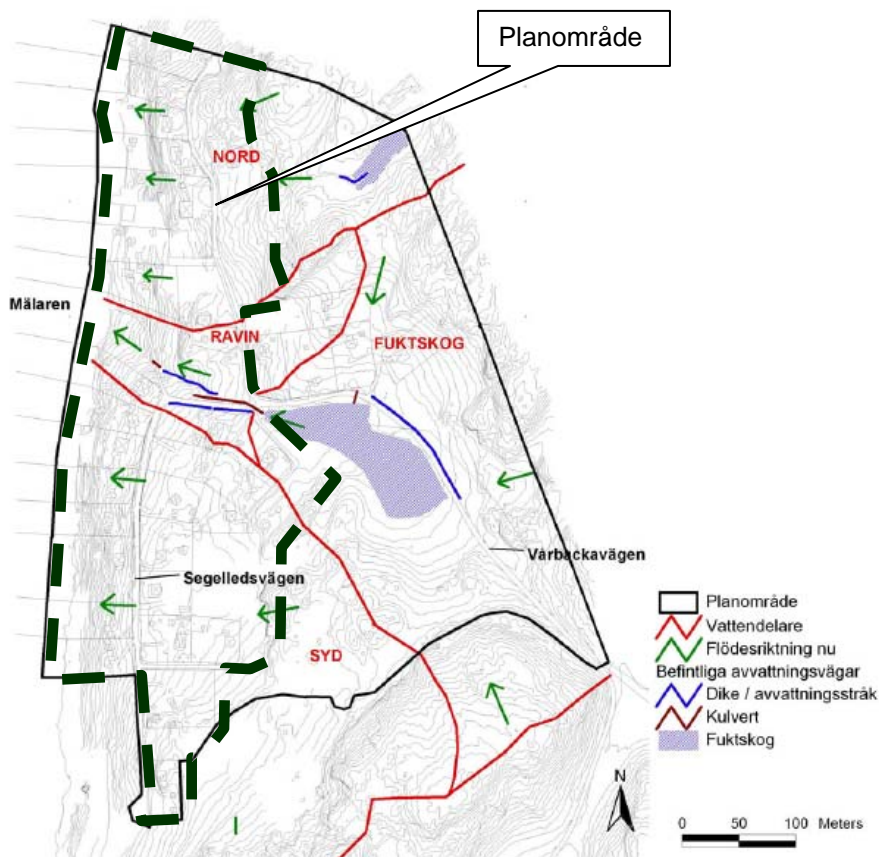
SWECO VIAK har utfört en dagvattenutredning under våren 2007 för planområdena detaljplan för östra Vårberget samt västra Vårberget. Utredningen visar att årsmedelflödet för dagvatten för hela området kommer att öka med cirka 17 % efter exploatering jämfört med idag. Bedömningen är att föroreningshalterna kommer att vara låga vid utsläpp till Mälaren. Nedan sammanfattas de viktigaste förslagen på åtgärder för att åstadkomma en gynnsam dagvattenhantering i Vårberget:

- Höjdsättningen av vägar och tomter är viktig eftersom området är mycket kuperat med stort inslag av berg i dagen. Instängda partier måste undvikas genom att säkra avrinningsvägar för vattnet.

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med till exempel stup-rörsutkastare och genomsläppliga beläggningar bör tillämpas inom tomtmark.
- För flera tomter erfordras avskärande diken i bakkant av husen. Det avskärande diket anläggs utanför tomtgräns en och med självfall leds vattnet i diket mot avvattningsystemet i gatan.
- Den naturliga avrinningsvägen genom ravinen ska återskapas.

Ny exploatering medför en ökad dagvattenmängd. En ökad trafik medför ökade föroreningsmängder, ett ökat boende innebär också att ökade mängder föroreningar avleds via dagvattensystemen. Tar man hänsyn till att de befintliga fastigheterna ansluts till allmänt avloppsnät kommer den planerade bebyggelsen att innebära en i många avseenden minskad belastning på vattenmiljön.

Lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom tomtmark och genom detta kommer merparten av dagvattnet att infiltrera lokalt. I samband med kraftig nederbörd och höga grundvattennivåer kan brädning komma att ske till ledningssystemet. Detta vatten är ur föroreningsynpunkt



Översikt av avrinningen våren 2007. Delavrinningsområden: nord, ravin, fuktskog och syd.

F



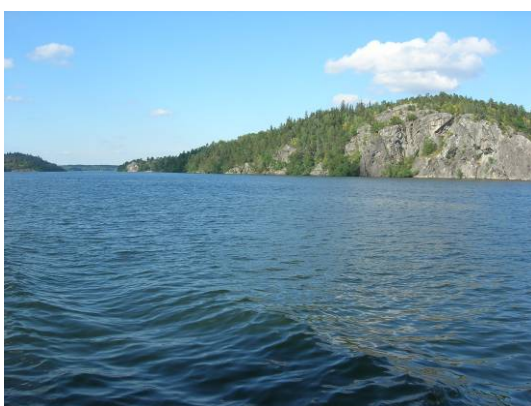
### *Fornlämningar*

Inga fornlämningar finns inom området.

### **5.2 Landskapsbild**

Områdets mycket branta sluttning ner mot Mälaren är mycket karaktäristisk med sina hållmarker och karaktärsfulla tallvegetation. Det erbjuder flera utsiktspunkter med en strålande utsikt över Mälaren. Från Mälarens vatten reser sig Vårberget och Korpberget med en vild och vacker skog som nästan möter vattnet.

Hela området är mycket kuperat och utgörs av en brant västsluttning ner mot Mälaren. Området utmärks i huvudsak av två vitt skilda karaktärsdrag; fritidshusens trädgårdar och naturen med bland annat hållmark och hållmarkstallskog.



*Från Mälarens vatten reser sig Korpberget med en vild och vacker skog*



*Landskapet erbjuder strålande utsikt över Mälaren*

### **5.3 Kulturmiljö**

På Vårberget är byggnaderna varsamt och elegant inplacerade på den mestadels sluttande och trädbevuxna marken påpekas i kulturmiljöutredningen ”Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering 2004”.

För att miljöns attraktivitet ska bestå vid en nybyggnation krävs en långtgående anpassning till natur- och kulturvärden. Det innebär en omsorgsfull placering, välavvägda volymer och höga krav på kvalitet i utförandet. På Vårberget med sin småskaliga miljö av fritidshusbebyggelse bör nuvarande tomtstorlekar, volymer samt terränganpassning av bebyggelsen vara vägledande vid nybebyggelse.

Bestämmelser som syftar till en anpassning till kulturmiljön har införts i planen. De faktorer som bedöms som mest värdefulla för att anpassa bebyggelsen till kulturmiljön är luftigheten och utblickarna mot sjön samt husens inplacering i och anpassning till terrängen som till exempel trappningar, utnyttjande av möjligheten till souterrängvåningar mm. Även utformningen av utemiljön som till exempel murar för att ta hand om nivåskillnader är inslag som är traditionella i området. Dessutom är tomtindelningen där varje tomt

när ner mot gatan karaktärsskapande. Därför har en bestämmelse om tomtindelning där skafptomter inte är tillåtna införts.

#### **5.4 Bebyggelseområden**

##### *Befintlig bebyggelse*

Området är bebyggt med ett trettiotal bostäder som används för såväl permanentboende som fritidsboende.

Planområdet ingick i jordbrukslandskapet kring Vårby gård ända fram till 1920-talet då de första fritidshusen byggdes. Byggnaderna är varsamt och elegant inplacerade på den mestadels sluttande och trädbevuxna marken. Bergsprängningar har undvikits. Husen är placerade relativt långt in på tomterna vilket ger vägrummet inom området ett lummigt intryck.

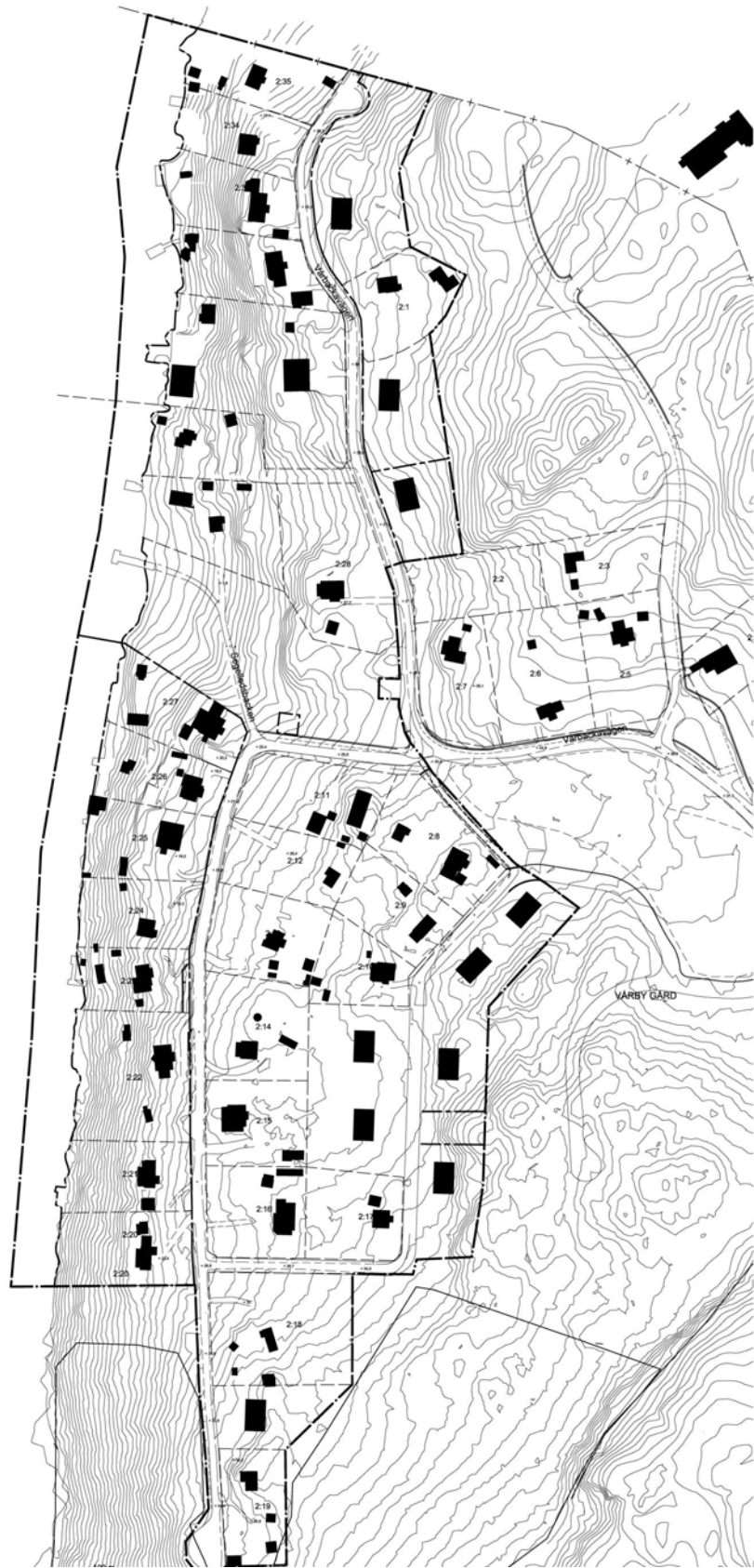


*Husen ligger känsligt och elegant inplacerade i terrängen*



##### *Tillkommande bebyggelse*

I det befintliga bebyggelseområdet ges möjlighet till avstyckningar i vissa fall. Bestämmelserna anger att minsta tomtstorlek är 1200 m<sup>2</sup>, fastighetsstrukturen är viktig för de kulturmiljövärden som finns enligt Kulturmiljöinventeringen. I detta område ges också möjligheter att nybilda ytterligare fastigheter. Bebyggelsen ska anpassas till naturens och terrängens förutsättningar. Husen kan uppföras i två våningar och en souterrängvåning där det är möjligt med hänsyn till terrängen. Tanken är att naturkaraktären och områdets luftighet ska kunna bevaras och att sprängning i berg ska kunna undvikas. Största möjliga byggnadsarea (den area byggnaden upptar på marken) blir här 160 m<sup>2</sup> för envåningshus och 120 m<sup>2</sup> för tvåvåningshus för huvudbyggnaden. Största möjliga byggnadsarea för uthus eller garage är 40 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav en får ha högst 65 m<sup>2</sup> bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus, som på så sätt kan finnas kvar.



*Illustration, tillkommande fastigheter på kommunal mark inom planområdet redovisade.*

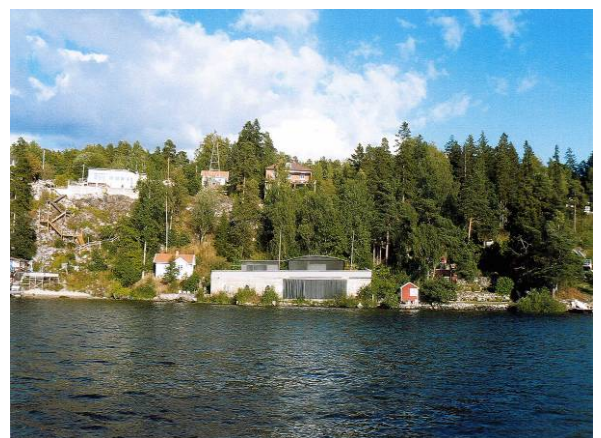
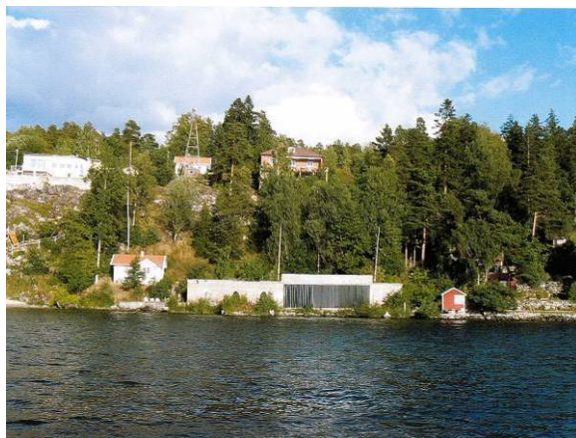
För strandfastigheter gäller dessutom restriktionen att vid stranden kan endast en komplementbyggnad uppföras med en största byggnadsarea om 20 m<sup>2</sup>. Även denna bebyggelse ska anpassas efter terrängförhållandena.



*Vårby gård 2:31 med hangaren mot vattnet.*

På fastigheten Vårby gård 2:31 finns en hangar. Den byggdes i mitten på 1930-talet för att rymma ett mindre privatflygplan. Hangaren nås från vattnet, en större port finns mot Mälaren. Den är byggd i betong, med välvt tak av korrigerad plåt. För att hangaren som byggnad ska kunna bevaras föreslås att den ska kunna kompletteras med en gårdsbyggnad, bostadsdel, ges möjlighet att höja det välvda plåttaket en våning.

Hangaren/gårdsbyggnaden ligger ca 35 meter lägre än Vårbackavägen – det är inte möjligt att bilda en egen fastighet med hangaren/gårdsbyggnaden som huvudbyggnad bl a pga att den inte är tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga, gårdsbyggnaden är ett komplement till befintlig huvudbyggnad. För att byggnadens karaktär som hangar ska värnas finns planbestämelsen ”karaktär av hangar ska bevaras, bostadsdelen får ej dominera byggnaden”.



*Hangaren på fastigheten Vårby gård 2:31. Bilden till vänster visar hangaren sedd från Mälaren, bilden till höger visar ett montage där föreslagen bostadsdel redovisas.*

### *Tillgänglighet*

Den mycket kuperade terrängen gör det svårt att uppnå fullgod tillgänglighet. Tillgänglighetskraven för vägnätet kan inte klaras om acceptabla lutningsförhållanden skall uppnås i Segelledsvägens backe mot Vårbackavägen eller i den nytillkommande rundslingans backe mot Segelledsvägen. Dessa backar avses att lutningar om 12,3 respektive 12,9 % lutningar vilket är låg kvalitet för gående. Vårbackavägens övre del får i föreslagen utformning lutningsförhållanden som bitvis överskrider 12%. Föreslagen profil för berörda sträckor har dock så långt möjligt avvägts vilket ger marginellt bättre lutning än befintlig vägutformning. Vårbackavägens södra del anpassas för busstrafikering vilket medför att lutningen på sträckan uppgår till högst 7%.

Ny bebyggelse bör anpassas så långt möjligt till terrängförhållandena och sprängning i berg bör undvikas. Undantag kan därför medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det i detta fall är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

### *Service*

Inom planområdet finns varken kommunal eller kommersiell service. Från området är avståndet till skola och förskola i Vårby gård drygt 1 km och till Vårby gårds centrum cirka 1,5 km. Inom Vårby gårds centrum finns högsta-dieskola, sim- och sporthall med mera.

## **5.5 Rekreation**

Programmet för hela Vårby gård anger att ianspråktagande av grönytor på olika sätt bör kompenseras genom att förbättra kvaliteten på och öka tillgängligheten till kvarvarande ytor. Vidare anges att en målsättning bör vara att skapa ett flertal gång- och strövslingor av olika längd och karaktär; såväl upplysta och säkra gångvägar, som spännande och utmanade vildmarksupplevelser på Korpberget med stor artrikedom och vida vyer över Mälaren.

Det finns stora möjligheter till rekreation och lek i bostädernas närhet. Vid vattnet lämnas ett naturområde fritt vid den gamla ångbåtsbryggan. Avsikten är dock inte att öppna ett allmänt bad i området utan att den gamla ångbåtsbryggan ska bevaras och kunna användas för solbad, picnic med mera.

## **5.6 Vattenområden**

Mälaren är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden samt är en viktig reservdricksvattentäkt. Planområdet omfattas vidare av ett föreslaget skyddsområde för Östra Mälaren. Skyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter är ännu inte fastställt, således gäller inte bestämmelserna ännu. Skyddsbestämmelserna kommer troligen att innebära att muddring, schakt-

nings- och fyllningsarbeten samt sprängning i berg inte får ske i vatten- och strandområdet. Dock kommer mindre anläggningsarbeten inom tomter och dylikt att få utföras.

I detaljplanen ingår ett cirka 10 meter brett vattenområde längs stranden. Där ges möjligheter till bryggor för enskilt bruk för respektive fastighets behov. I vattnet utanför naturområdet kan den tidigare ångbåtsbryggan bevaras och vara allmänt tillgänglig.



*Bryggor för enskilt bruk*



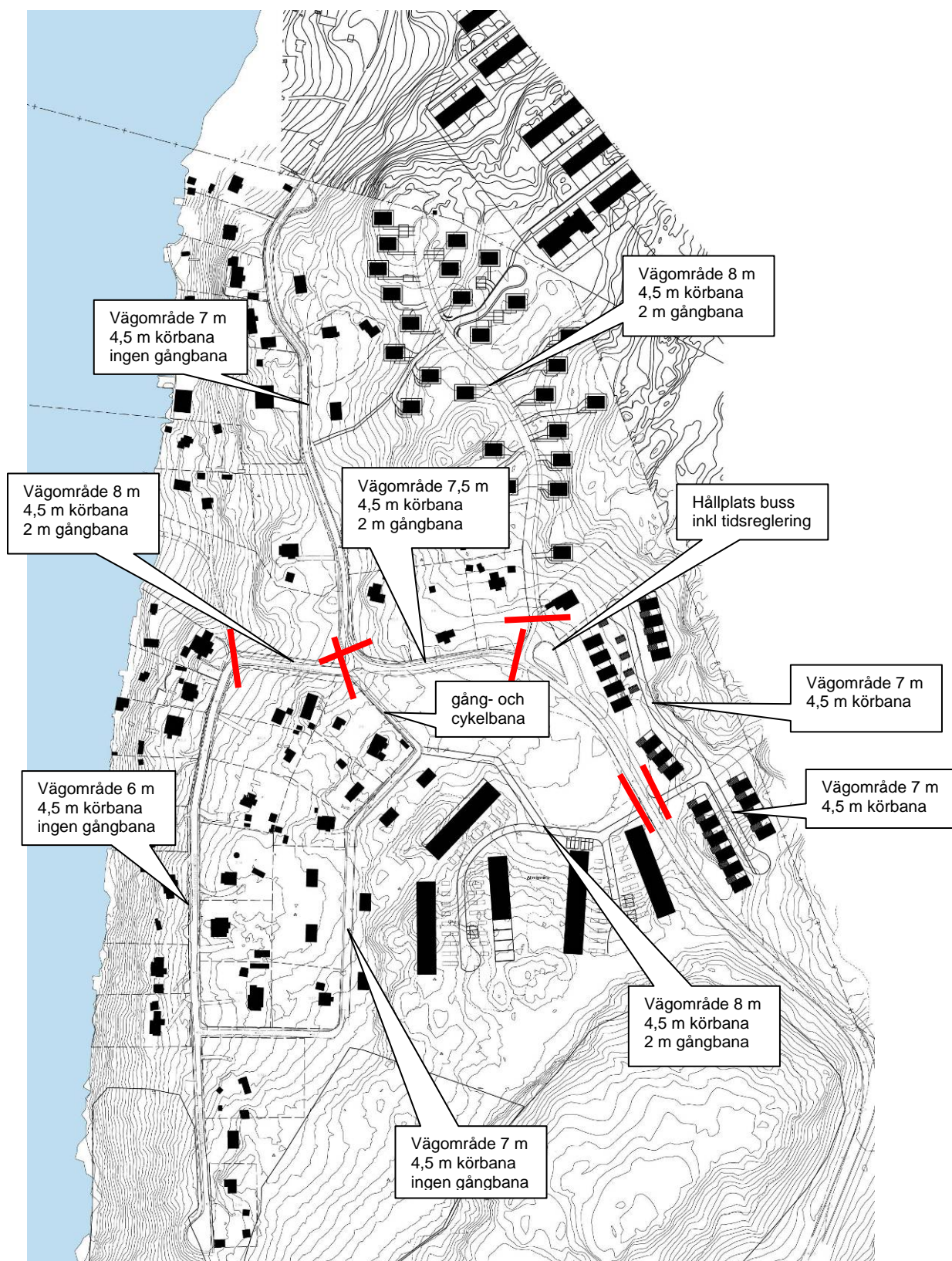
*Ett flertal stigar vittnar om att området nyttjas flitigt för rekreation*

## **5.7 Gator och trafik**

### *Vägnätet*

Vägnätet inom planområdet är uppbyggt kring huvudgatan Vårbackavägen som är tillfartsvägen för området. Vårbackavägen är anpassad för busstrafik och förses med gång- och cykelbana fram till och med en vändhållplats för bussar ungefär i höjd med Vårbergstoppen där även en framtida buss- och eventuellt bilförbindelse till Vårberg och Stockholm stad är möjlig. I detaljplanen reserveras mark för detta ändamål.

Från bussvändhållplatsen längs med Vårbackavägen ner till korsningen med Segelledsvägen anläggs en gångbana. Segelledsvägen förses med gångbana fram till Segelledsbacken.



*VägstANDARD inom planområdet, de röda strecken markerar början och slut på de vägvsnitt som avses.*

### *Gång- och cykeltrafik*

En gång- och cykelväg anläggs parallellt med Vårbackavägen från vändplatsen vid Krongårdsvägen fram till den planerade bussvändplatsen. Gångbanan kommer att vara två meter breda och ligga längs gatornas ena sida. I övrigt kommer gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats ligger vid Vårby brygga, cirka en kilometer söder om planområdet.

Detaljplanen innebär att Vårbackavägen ställs i ordning för att det ska vara möjligt att försörja området med busstrafik fram till vändplanen. I anslutning till Vårbackavägen och en av infarterna till det nya bostadsområdet i väster reserveras ett område för en lokalgata som på sikt eventuellt kan trafikeras med buss fram till Vårberg och Vårbergs tunnelbanestation. Fram till att detta blir aktuellt ska dock området användas som natur.

Storstockholms Lokaltrafik (SL) är huvudman för länets kollektivtrafik.

### *Biltrafik*

I Huddinge kommun pågår ett trafiksäkerhetsarbete. I enlighet med det kommer alla gator inom planområdet att ingå i en zon där hastigheten begränsas till 30 km/tim.

### *Parkering*

All parkering ska ordnas på kvartersmark. Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm skall minst två parkeringsplatser ordnas på den egna tomten för enfamiljshus. In- och utfart får ej anordnas över mark betecknad med natur.

### *Gatuutformning*

Vid den befintliga bebyggelsen ska Vårbackavägens och Segelledsvägens sektioner anpassas så långt möjligt till befintligt vägområde och redan uppsatta murar. Eftersom de befintliga murarna har betydelse för områdets karaktär tas särskild hänsyn till dessa när nya gator skall anläggas.

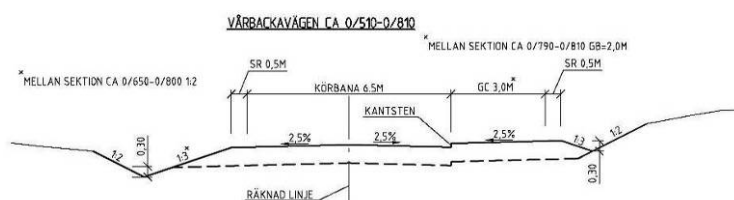
Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna är förlagda inom tomtmark, istället för att kommunen förvärvar den mark som behövs för slänten blir denna en del av tomtmarken.. På plankartan anges område för slänt med beteckningen ”z - marken skall hållas tillgänglig för vägslänt”.

Vid utformningen av vägnätet har flera faktorer vägts in; anpassning till de naturgivna förutsättningarna, som till exempel fuktskogens avgränsning, terrängförhållandena, möjligheterna till omhändertagande av dagvatten och därmed möjligheterna att bevara den hydrologiska balansen, möjligheterna att ställa i ordning vägarna med en acceptabel trafiksäkerhet med möjlighet till rationell skötsel, möjligheten att bevara det kulturhistoriska värdet samt minimera intrånget på befintliga fastigheter. Detta har lett till att vägsektionerna genom det befintliga fritidshusområdet (Vårbackavägen från buss-

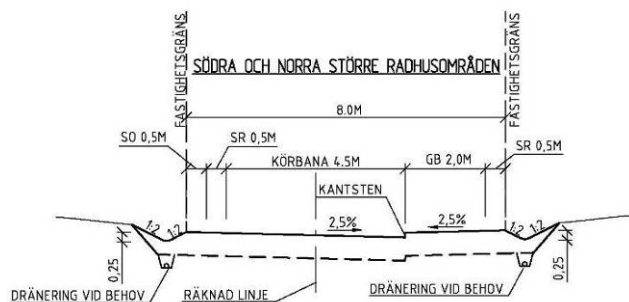
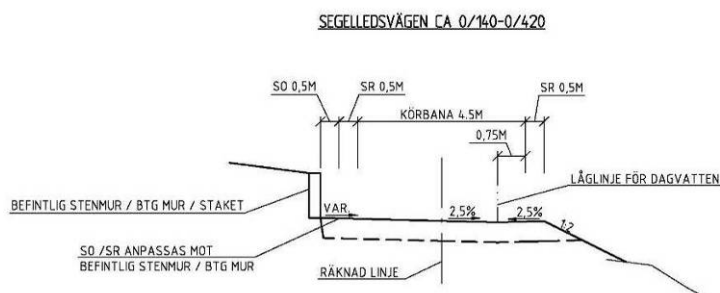


vändplatsen fram till och med Segelledsvägen) har en smalare sektion än vägnarna genom nyexploteringsområdet. Segelledsvägen utformas med så kallad måsvinge där dagvattnet leds mot dagvattenbrunnar i körbanan.

Vid Segelledsvägen och Vårbackavägens norra del är det inte möjligt att använda öppna diken för dagvattenhanteringen med hänsyn till befintliga fastigheter. Här blir det istället nödvändigt med dagvattenledningar som leds mot naturmarken i planområdets centrala västra del. Se vidare under Teknisk försörjning, Dagvatten.



### Typsektion



### Typsektioner

## 5.8 Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till det allmänna ledningsnätet. Huvudmannen väljer lämpligt system. För att försörja den befintliga bebyggel-

sen utmed Segelledsvägen och Vårbackavägen (mot kommungränsen) kan tryckavloppssystem vara lämpligt på grund av områdets karaktär.

#### *Dagvatten*

Grundprincipen i Huddinge kommun är att fastighetsägaren skall omhänderta det dagvatten som uppkommer inom tomtmark. För att bevara vattenbalansen i området är det av yttersta vikt att nederbörden kan tillåtas att infiltrera lokalt.

För dagvattenhantering inom allmänplatsmark, se "Hydrologiska förhållanden" s 7.

#### *Värme*

Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Södertörns fjärrvärme AB har redan fjärrvärme i området. Fjärrvärmeledningen kommer via Vårbackavägen där Krongården 2-6, Vårby gård 1:1 och Vårbackaskolan är anslutna till fjärrvärme.

Uppvärmning kan även ske med enskilda anläggningar.

#### *Elförsörjning*

Eldistributionsnätet inom detaljplaneområdet består av en transformatorstation med hög- och lågspännings luftledningar. Nätet kommer att behöva byggas ut och förstärkas. Utbyggnaden kommer att omfatta nya ledningar som förläggs i mark både inom och utanför planområdet. Två områden för transformatorstationer reserveras. Vattenfall Eldistribution AB som äger ledningarna strävar efter att förlägga ledningarna i gatumark eller i mark som inte får bebyggas.

#### *Sophantering*

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstation finns i Vårby gård, på Bäckgårdsvägen, Lammholmsbacken och Mogårdsvägen.

### **5.9 Räddningstjänst**

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

### **5.10 Administrativa frågor**

#### *Genomförandetiden*

Genomförandetiden börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft för befintlig kvartersmark. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kan därmed påbörjas innan övrig byggnation påbörjas. Bygglov får inte ges före det att anslutningspunkt till allmänt VA-nät upprättats.

# Gestaltningprogram för tillkommande bebyggelse

Vårberget har stora förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde. Ny bebyggelse som uppfyller dagens krav på utformning och bekvämlighet blandas med den äldre fritidshusbebyggelsens individuellt utformade hus med stor anpassning till naturen. Den dramatiska naturen med stora möjligheter till såväl rekreation som utblickar mot Mälaren skall ges en stor inverkan på utformningen av såväl byggnader som utemiljö. Dessa delar skall smälta samman till en helhet där bebyggelse och natur står i samklang med varandra.

De faktorer som bedöms som mest värdefulla för att anpassa bebyggelsen till kulturmiljön är luftigheten och utblickarna mot sjön samt husens inplacering i och anpassning till terrängen som till exempel trappningar, utnyttjande av möjligheten till souterrängvåningar mm. Även utformningen av utemiljön som till exempel murar för att ta hand om nivåskillnader är inslag som är traditionellt i området. Dessutom är tomtindelningen där varje tomt når ner mot gatan karaktärsskapande varför en bestämmelse om tomtindelning där skafttomter inte är tillåtna har införts.

Ingrepp som sprängning i berg skall undvikas så långt som möjligt, att nivåskillnader företrädesvis skall tas upp i husen och att markuppfyllnader i första hand tas upp genom murar och terrassering i stället för omfattande slän-ter.

Nedan ges riktlinjer för hur det nya området skall utformas för att denna målsättning skall uppnås.

## 1. Byggnader

### 1.1 Byggnadsvolymer

Byggnadsvolymer kan med fördel vara väl sammanhållna.

### 1.2 Terränganpassning

Byggnader skall placeras i terrängen så att sprängning i berg eller utfyllnader undviks. Där det förekommer nivåskillnader i terrängen som gör det möjligt att anordna souterrängvåning skall en sådan våning byggas.

För att ta upp nivåskillnader vid grundläggning skall murar, plintar eller pelare företrädesvis nyttjas istället för att spränga i berg.

Vid grundläggning på plintar eller pelare skall täckande, sockelliknande, insynskydd mellan mark och golvbjälklag utföras.

### **1.3 Byggnadsmaterial**

Takmaterial skall ha vattenhållande egenskaper för att fördröja avrinningen och vara av tegel, betongtegel eller bandtäckt plåt.

## **2. Utemiljö**

### **2.1 Allmän mark**

#### *Naturmiljö*

Befintlig naturkaraktär skall bevaras så långt möjligt. Avverkning eller nyplantering kan ändå komma att ske i viss mån eftersom växtbetingelserna för befintlig vegetation kommer att förändras.

#### *Vägar*

Höjdsättning av vägar skall ske så nära befintlig terräng som möjligt. Vid eventuella slänter skall gärna material från platsen användas.

#### *Belysning*

Gatubelysning skall utföras med hänsyn till kulturmiljön och enligt Huddinge kommuns standard.

### **2.2 Kvartersmark**

Befintlig naturkaraktär skall bevaras så långt möjligt. Fällning av träd skall undvikas.

Nivåskillnader skall tas upp med murar så långt möjligt, slänter och utfyllnader ska minimeras. Där slänter ändå måste utföras skall de utföras av naturmaterial, hämtat från platsen, så långt möjligt. De skall utföras så att de ansluter till omgivande naturmark och topografi.

# Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

## 1. Organisatoriska frågor

### 1.1 Tidplan

Programsamråd har skett under våren 2006. Plansamråd hölls från 1 december 2006 till och med 23 januari 2007. Utställning sker under andra kvartalet 2008. Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske tredje kvartalet 2008 varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Detaljplanens genomförandetid medför att vatten- och avloppsnätet kan byggas ut efter det att planen vunnit laga kraft medan bygglov för bebyggelse på befintlig kvartersmark kan ges ett år efter det att planen vunnit laga kraft.

Gatukostnadsutredningens antagande beräknas ske innan i andra kvartalet 2008.

### 1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kan därmed påbörjas innan övrig byggnation påbörjas.

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.

### 1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark och naturmark).

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1 Fastighetsrättsliga frågor**

Kommunen tar över huvudmannskapet för allmän platsmark, gata och natur, i hela planområdet från vägföreningen.

För att kommunen ska kunna överta huvudmannskapet för vägarna och den befintliga bryggan krävs en omprövningsförrättning där ansvaret för vägföreningens vägar prövas.

Fastighetsgränserna inom planområdet är ”icke i laga ordning tillkomna gränser” vars lägen inte är exakt bestämda. De användningsgränser för allmän plats, lokalgata (gatulinjer) som är inlagda i detaljplanen är de som gäller för hur ny- och ombyggnaden av gatunätet ska ske.

### **2.2 Släntintrång**

På grund av gatunätets föreslagna ny- och ombyggnad kan flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark. En slänt är en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten till gatan, till exempel vid infart.

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna är förlagda inom tomtmark, istället för att kommunen förvärvar den mark som behövs för slänten blir denna en del av tomtmarken. På plankartan anges område för slänt med beteckningen ”z - marken skall hållas tillgänglig för vägslänt”.

Slänten anläggs i samband med ny- eller ombyggnad av gatorna. Kommunen har varit i kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till varje fastighet. Släntavtal har i de flesta fall upprättats mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Det släntintrång man avtalat om återfinns som ett z på plankartan. I de fall man inte nått en överenskommelse har projekterad slänt markerats på plankartan. För de fastigheter en slänt skulle få alltför stora negativa konsekvenser kommer en mur att anläggas för att ta upp höjdskillnader mellan fastighet och gata.

### **2.3 Fastighetsbildning**

Planförslaget anger 1200 m<sup>2</sup> som minsta tomtstorlek där kulturmiljövärdet anses större och 1000 m<sup>2</sup> för övriga. Av befintliga villatomter har ett fåtal tillräckligt stor areal för att avstyckningar ska kunna ske. Fastighetsägaren avgör själv när och om avstyckning ska genomföras. Utöver planvillkoren görs en prövning av lämplighetsvillkoren i samband med ansökan om avstyckning.

Servitut för u-, y- och z-områden kan bildas genom lantmäteriförrättning.

## **2.4 Ledningsrätt**

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar för VA och el bör säkerställas genom ledningsrätt.

Inom planområdet finns ett u-områden utlagt för dagvattenavrinning. U-områden måste vara tillgängligt för Stockholm Vatten AB.

Ledningsrätt för dagvattenledningar bör bildas genom lantmäteriförrättningar inom dessa områden.

## **2.5 Fastighetsplan**

Fastighetsplan erfordras ej.

## **2.6 Ansökan**

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsföretning, servitut m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

# **3. Ekonomiska frågor**

## **3.1 Avtal**

Se ovan 1.4

## **3.2 Gatukostnader**

Huddinge kommun beräknar att bygga om gatorna inom planområdet i enlighet med detaljplanen samt att bygga om Vårbackavägen från och med vändplanen strax norr om Krongårdsvägen. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader.

Kommunen får enligt PBL 6:31-39 besluta att kostnader för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området eller vid gatan i ett område där kommunen är huvudman och därmed ansvarig för utbyggnad av gator.

En gatukostnadsutredning enligt PBL 6:36 utförs av kommunens gatukontor och samråd utställning har skett i särskild ordning. Av denna framgår gatukostnaderna att för respektive fastighet inom fördelningsområdet. Gatukostnadsutredningens antagande kommer att ske under andra kvartalet 2008.

Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, gång- och cykelvägar, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun skall gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. Däremot ska inte ägare av fastighet bebyggd med bostad med beviljat bygglov när

detaljplan antas av kommunfullmäktige betala gatukostnader. Detta ska täckas av kommunalskatten. Bebyggd mark är den tomt som läggs ut kring en byggnad. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som obebyggd, tillkommande fastighet.

Gatukostnad tas således ut

- För ny fastighet när avstyckning av denna sker från en befintlig fastighet
- När bygglov beviljas för byggnad på en fastighet som inte är bebyggd
- För fastighet med bostadsbyggnad som inte har bygglov när detaljplan antas

### **3.3 Avstående av mark och eventuell inlösen**

Inga fastigheter inom detaljplanen berörs av inlösen.

### **3.4 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele**

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

### **3.5 Kommunalekonomiska konsekvenser**

Gatuutbyggnaden kommer att innebära kostnader i storleksordningen 27 miljoner kronor för ombyggnad av befintligt gatunät och cirka 10,2 miljoner kronor för utbyggnad av nya lokalgator. Driftkostnaderna för de kommunala gatorna inom planområdet samt Vårbackavägen från och med vändplanen närmast norr om Krongårdsvägen beräknas till cirka 325 000 kronor/år.

Vårbergets brygga, som ägs av Vårbergets vägförening, övertas av kommunen. En besiktning av bryggan har gjorts. Man konstaterar där att bryggans ytskikt behöver förbättras vilket Skanska Nya Hem har åtagit sig. Bryggan är tänkt att fortsättningsvis fungera som brygga för solbad, picnic med mera och inte som båt- eller badbrygga.

### **3.6 Planavgift**

Planavgift tas ut i samband med bygganmälan i enlighet med gällande taxa.

## **4. Tekniska frågor**

### **4.1 Tekniska utredningar**

En hydrologisk studie har utförts av Tyréns i september 2005 och en dagvattenutredning har utförts av Sweco under våren 2007.

I genomförandeskedet ska en inventering av naturmark ske så att naturen kan bevaras på ett rimligt sätt.



I samband med utbyggnaden av vägar, ledningar och anläggningar kommer Huddinge kommun och Stockholm Vatten att gemensamt göra en förundersökning med besiktning av befintliga byggnader och inventering av befintliga brunnar. En riskanalys med bedömning av risk för påverkan av grundvatten och enskilda vattenbrunnar kommer att utföras. Om grundvatten och befintliga enskilda vattenbrunnar riskerar att påverkas negativt av arbetena inom området kommer särskilda åtgärder att utföras för att minimera eventuell påverkan. Efter färdigställande utförs en efterbesiktning. Beroende på resultat kan eventuella ersättningsanspråk ställas.

## **5. Administrativa frågor**

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Nina Åhman, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Inga Medin-Stein, Elisabet Östlund och Inger Forsberg, exploateringsavdelningen, Jesper Skiöld och Birgitta Nylander, gatukontoret; Jan Strömgren och Karin Lindström, lantmäteriafdelningen, Nicklas Johansson och Johanna Kirudd, miljökontoret samt Hélène Henriks-son, Ewa Lundin och Alexander Nyberg, bygglovsavdelningen.

WSP Stadsutveckling, genom planarkitekt Eva Nyberg-Björklund och Magnus de Vries, GIS-ingenjör, har medverkat vid upprättandet av planhandlingarna.

# Miljöbeskrivning

## 1. Sammanfattning

Under planarbetets gång ska eventuella miljökonsekvenser till följd av den förändrade markanvändningen undersökas. Miljöbeskrivningen är en frivillig miljökonsekvensbeskrivning, vilken görs enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och därför finns inget behov av att göra en miljöbedömning.

Planområdet är ett fritidshusområde där en omvandling till permanentboende pågår. Planförslaget medger en förtätning av fritidshusområdet.

Förslaget medför att områdets karaktär förvandlas från fritidshusområde till ett villaområde. Rekreativvärden kommer till viss del att förändras då fritidshuskaraktären försvinner.

Planen ger också möjlighet till en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. En samordnad lösning av avloppshanteringen är positivt för grundvattnets och recipienten Mälarens kvalitet. Planen skapar förutsättning att kollektivtrafikförsörja området genom att bussgata från Vårby gård till Vårberg eventuellt kan byggas ut om några år. Planområdet är idag inte beläget så att ett hållbart resande gynnas för de boende, t.ex. är gångavstånd till närmsta livsmedelsbutik ca 1,5 km.

Lokalt omhändertagande av dagvatten måste eftersträvas i området, både av miljöskäl och för att undvika hydraulisk överlastning av diken och kulverteringar. Påverkan på de hydrologiska förhållandena inom naturmark ska minimeras. Vegetation har en dränerande effekt och därför ska så mycket som möjligt av befintligt trädbestånd behållas inom området.

## 2. Behovsbedömning av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Bedömningen grundas på följande:

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken riskeras inte att överskridas med förslaget ändamål. Det är viktigt att bebyggelsen anpassas till naturen och platsens förutsättningar och att vegetationen sparas så långt möjligt. Riksintresset Mälaren påverkas positivt av att befintliga enskilda avloppsanläggningar övergår till det allmänna VA-ledningsnätet. Samtidigt innebär en ökad dagvattenavrinning från tillkommande hårdgjorda ytor en ökad belastning recipienten Mälaren. Sammantaget bedöms de positiva effekterna vara övervägande. Planområdet gränsar till Korpberget vars tre nyckel-

biotoper är känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och signalarter. Planeringen utgår ifrån att dessa inte ska påverkas av tillkommande bebyggelse.

Exploateringen av området får konsekvenser för miljön, men förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

### **3. Agenda 21**

Huddinge kommuns lokala agenda 21 (reviderad av KF 9 maj 2005) har som vision att Huddinge ska vara ett långsiktigt, hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle. Det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" innebär att den fysiska planeringen ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras. De nya bostäderna tillkommer långt ifrån befintlig kollektivtrafik och service, vilket inte är i enlighet med Agenda 21. Planförslaget har dock utformats så att det blir möjligt att trafikera området med kollektivtrafik.

Huddinge är en ekokommun och verkar för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

### **4. Konsekvenser för miljön**

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994). Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

#### **4.1 Nollalternativ**

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från de områdesbestämmelser som gäller för fritidshusområdet, det vill säga att högsta tillåtna byggnadsarea är 45 m<sup>2</sup> och att inte va-anslutningar kan ske.

## **4.2 Geologiska förhållanden och markradon**

Kvarteretsmarken i området består huvudsakligen av berg i dagen och moränjordar. Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som högriskområde. Tillkommande byggnader ska därför utföras radonsäkert.

*Förslaget innebär att bostäder uppförs på mark som troligen ger upphov till höga radonhalter.*

## **4.3 Hydrologiska förhållanden och dagvattenhantering**

De hydrologiska förhållandena och dagvattenhanteringen beskrivs mer omgående i planhandlingarna under 5.1 Natur.

SWECO VIAK har utfört en dagvattenutredning under våren 2007 för planområdena östra samt västra Vårberget. Utredningen visar att årsmedelflödet för dagvatten för detaljplan västra Vårberget samt detaljplan för östra vårberget kommer att öka med cirka 17 % efter exploatering jämfört med idag. Bedömningen är att föroreningshalterna kommer att vara låga vid utsläpp till Mälaren. Nedan sammanfattas de viktigaste förslagen på åtgärder för att åstadkomma en gynnsam dagvattenhantering i Vårberget:

- Höjdsättningen av vägar och tomter är viktig eftersom området är mycket kuperat med stort inslag av berg i dagen. Instängda partier måste undvikas genom att säkra avrinningsvägar för vattnet.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med till exempel stuprörsutkastare och genomsläppliga beläggningar bör tillämpas inom tomtmark.
- Den naturliga avrinningsvägen genom ravinen ska återskapas.

Ny exploatering medför en ökad dagvattenmängd. En ökad trafik medför ökade föroreningsmängder, ett ökat boende innebär också att ökade mängder föroreningar avleds via dagvattensystemen. Tar man hänsyn till att de befintliga fastigheterna ansluts till allmänt avloppsnät kommer den planerade byggelsen att innebära en i många avseenden minskad belastning på vattenmiljön.

Lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom tomtmark och genom detta kommer merparten av dagvattnet att infiltrera lokalt. I samband med kraftig nederbörd och höga grundvattennivåer kan bräddning komma att ske till ledningssystemet. Detta vatten är ur föroreningssynpunkt relativt lite förorenat.

### *Vårbergstoppens påverkansområde*

Vårbergstoppen i Stockholm tog emot schaktmassor, slagg och aska, men lades ner på 1970-talet. Numera är det ett grönområde som kallas Vårbergstoppen och gränsar till planområdet. Provtagningar gjordes 1998 för att kontrollera hur deponin påverkar grundvattenkvaliteten i omgivande områden. Undersökningen av nedlagda avfallsupplag i Stockholm bedömer att det påverkansområde (avrinningsområde) som går genom den centrala delen av planområdet (fuktskogen och ravinen) inte utgör någon risk för hälsan eller

miljön. De provtagningspunkter som uppvisade förhöjda halter av tungmetaller var inte belägna inom det avrinningsområde som berör planområdet. Vid provtagning av dricksvattnet i den enskilda brunnen på Segelledsvägen 6, som ligger inom påverkansområdet, visade analysrapporten att vattnet var tjänligt som dricksvatten.

*Jämfört med nollalternativet ökar dagvattenmängden. Tar man hänsyn till att de befintliga fastigheterna ansluts till allmänt avloppsnät kommer den planerade bebyggelsen att innebära en i många avseenden minskad belastning på vattenmiljön.*

#### **4.4 Naturvärden och biologisk mångfald**

Inom planområdet finns inga uttalade naturvärden. Detaljplanen innebär att vissa fastigheter inom planområdet kan styckas vilket innebär en förtätning, om än en mindre sådan.

Söder om planområdet finns Korpberget som är en viktig del i Huddinges grönstruktur. Det finns tankar att skydda detta grönområde som biotopskyddsområde. Korpberget, planområdet och Vårbergstoppen ingår i det avbrutna grönkilområdet som en del av Bornsjökilen och är därmed en del av Stockholmsregionens grönstruktur. I anslutning till Korpberget finns tre nyckelbiotoper vilka är känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och signalarter och ska därför bevaras från exploatering. Nyckelbiotoperna består av en rasbrant mot Mälaren, en äldre barrskog i storblockig terräng samt gammal hållmarkstallskog. Dessa nyckelbiotoper med sin höga biologiska mångfald beskrivs närmare och redovisas på kartbild i planhandlingarna under rubriken 5.1 Natur.

*Jämfört med nollalternativet sker en marginell förändring i o m att vissa fastigheter kan styckas.*

#### **4.5 Rekreation och rörligt friluftsliv**

Planområdet är idag bebyggt. Rekreation och friluftsliv rör sig via befintligt gatusystem som förbinder strandpromenaden söderifrån vidare längs Mälaren. Vägnätet har idag enskilt huvudmannaskap men övergår till kommunalt huvudmannaskap.

*Jämfört med nollalternativet sker en förändring till det bättre eftersom vägnätet övergår i kommunalt huvudmannaskap – tillgängligheten garanteras.*

#### **4.6 Ljusförhållanden och lokalklimat**

Planområdet ligger i en västsluttning varför ljusförhållanden för bebyggelsen bedöms goda.

#### **4.7 Luft**

Föreslagen omvandling av befintligt fritidshusområde till permanentboende medför en ökad trafikföring till och inom planområdet, samt tillfälligt ökad byggverk-

samhet, vilket inte bedöms medföra någon större påverkan på luftkvaliteten i närområdet eller påverkan på det totala bilanvändandet i kommunen.

Föreslagen planinriktning antas inte påverka risken för överskridande av nu gällande miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §, för kvävedioxid, kväveoxider, kolmonoxid, ozon, svaveldioxid, bly, bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

*Jämfört med nollalternativet sker en viss förändring eftersom det blir fler bilar i området.*

#### **4.8 Buller och vibrationer**

Den beräknade biltrafikmängden understiger 500 fordon/dygn vilket bedöms innebära att ekvivalentnivåerna från trafiken inte överstiger riksdagens riktvärden.

*Jämfört med nollalternativet sker en viss förändring eftersom det blir fler bilar i området.*

#### **4.9 Markföroreningar**

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

#### **4.10 Avfallshantering**

Hämtning av avfall ordnas enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

#### **4.11 Energiförsörjning**

Fjärrvärme finns i anslutning till området, vilket ger goda möjligheter för fjärrvärmeförsörjning.

Området kan försörjas med el i markförlagda ledningar.

#### **4.12 Transporter samt kommunikationer, parkering och angöring**

Trafiken till det nya bostadsområdet ökar jämfört med nollalternativet. Trafikmängderna bedöms ändå bli ringa. Gångbanor anordnas längs Vårbackavägen och Segelledsvägen fram till Segelledsbacken och vid vissa angöringsgator. Parkering ska ske på respektive tomt.

*Jämfört med nollalternativet sker en viss förändring då det blir fler bilar i området, möjlighet för kollektivtrafik skapas genom att Vårbackavägen får busstandard.*

#### **4.13 Materialval**

Då dagvattenflödet ökar i området beroende av exploateringen ökar också risken för mer föroreningar i yt- och grundvatten. Åtgärder bör riktas mot källorna till föroreningarna. Den främsta åtgärden är att välja material i tak, väggbeklädnader, armaturer mm som inte förorenar dagvattnet genom urlakning. Stolpar, räcken och andra konstruktioner av förzinkade material bör skyddsmålas för att minska spridning av tungmetaller genom korrosion. Villkoren från Huddinges lokala

Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval. Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bland annat sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljas. Kvalitetskontrollen bör vara hög, särskilt med avseende på fukt.

#### **4.14 Störningar under byggtiden**

Under utbyggnadstiden av de nya bostadsområdena samt vägar kommer området att belastas med byggtrafik.

Sprängnings- och schaktarbetet kommer att ske. Byggverksamheter förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatsen uppfylls (SNV 2004:15).

Närboende ska i god tid före det att arbetet påbörjas informeras om tider för bullrande arbeten.

#### **4.15 Skydd mot olyckshändelser**

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

#### **4.16 Landskapsbild och den kulturhistoriska miljön**

Nya bostäder för permanentbostäder. Området övergår till att vara ett område för permanentbostäder vilket ändrar områdets karaktär. Genom att bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggnadsvolymer följs bör ändå en upplevelse av hus i natur kunna åstadkommas.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*

*Nina Åhman*

*arkitekt*