



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-512-00361

2006-03-10

Kontaktperson

Maj Simonsson-Cyrus

Ytterstad

Telefon: 08-508 281 08

maj.simonssoncyrus@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-30

Program för detaljplan för Vårberget inom kommundelen Vårby Gård i Huddinge kommun, remiss

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande som svar till Huddinge kommun.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markkontoret har erhållit program för detaljplan för Vårberget inom Vårby Gård inom Huddinge kommun på remiss, som skall besvaras senast 2006-03-31.

Planområdet ligger vid kommungränsen mot Stockholm, söder om Vårberg. Programmet syftar till att planlägga befintligt fritidshusområde längs Mälarstranden för permanentbebyggelse (villor) samt därvid åstadkomma flera fastigheter genom avstyckningar samt exploatering av ett naturområde väster om Vårbergstoppen för rad- och kedjehus.

Förslaget ligger i linje med det planprogram för Vårby Gård som godkändes i Huddinge kommuns byggnadsnämnd 2002-06-13 för att åstadkomma en standardhöjning i kommundelen Vårby Gård bl a genom kompletteringsbebyggelse med ca 500 bostäder, vari Vårberget med planerade ca 100 nya småhus ingår.

Del av fritidshusområdet, innehållande fem fastigheter, överfördes till Stockholms kommun i slutet av 1960-talet och utlades som parkmark i detaljplan år 1968. Byggnaderna revs dock inte i samband med utbyggnaden av småhusområdet Laxholmen nordöst om Vårberget utan dessa har alltsedan dess hyrts ut som fritidshus.

Området Vårberget skall erhålla kommunalt vatten och avlopp samt en förbättring av vägstandarden på Vårbackavägen. Bussförbindelse planeras till området med vändplan eller ev. som en fortsättning på en ny bussgata mot Vårberg.

Området ligger mellan två naturområden Vårbergstoppen i norr och Korpberget i söder och särskilda krav finns på områdets utformning med hänsyn till naturområdet samt Mälarstranden.

För stadens del innebär programmet att undersöka möjligheterna till samordning med Huddinge kommun betr. fritidshusen på Stockholmssidan, vägupprustning och ledningsdragningar samt upprustning av gång- och cykelvägar.

Ett områdesprogram för stadsdelsnämndsområdet Skärholmen skall presenteras för stadsbyggnadsnämnden inom kort som inbegriper området kring Vårbergstoppen samt sjukhemsområdet (kv. Svanholmen) med avsikt att fastlägga framtida markanvändning samt förtätningsmöjligheter för bostäder i området.

Stockholm stad föreslås inleda ett samarbete med Huddinge kommun för den fortsatta planeringen av området Vårberget, så att området upplevs som en helhet både beträffande naturområdet och bebyggelseområdet utmed Mälarstranden. Vidare föreslås att områdesprogrammet för stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, som utarbetas av stadsbyggnadskontoret, utvidgas att omfatta ett större område runt Vårbergstoppen samt även fritidshusområdet utmed Vårbackavägen vid Mälarstranden för att studera möjligheterna till ytterligare bostadskompletteringar.

Bakgrund / Remissen

Stockholms stad, markkontoret har på remiss erhållit Program för detaljplan för Vårberget inom Vårby Gård i Huddinge kommun. Synpunkter skall lämnas senast 2006-03-31.

Planområdet Vårberget ligger i Vårby Gård invid kommungränsen till Stockholm, utmed Mälarstranden söder om stadsdelen Vårberg. På Stockholmssidan, mot norr, ligger småhusområdet Laxholmen samt en fritidshusbebyggelse med 5 bostadshus och uthus utmed Mälarstranden och

mot öster gränsar detaljplaneområdet mot naturområdet Vårbergstoppen. Söder om området, inom Huddinge kommun, gränsar planområdet mot ett grönområde där Korpberget ingår.

Huddinge kommun anger att Vårberget har potential att bli ett attraktivt bostadsområde p g a det strandnära läget, närheten till natur- och strövområden (Korpberget och Vårbergstoppen) och det befintliga fritidshusområdet inom både Huddinge och Stockholm med sin speciella karaktär.

Mot kommungränsen, söder om bostadsområdet Laxholmen och väster om Vårbergstoppen, planeras en tätare bebyggelse med ca 80 bostäder i radhus o. kedjehus anpassade till topografin, medan mot befintlig fritidshusbebyggelse skall friliggande småhus uppföras.

I fritidshusområdet utmed Mälarstranden, med idag 35 bostäder, har påbörjats en omvandling till permanentbostäder de senaste åren. Området saknar dock kommunalt vatten och avlopp och vägarna är bitvis av låg standard. I detta område syftar planeringen till att möjliggöra avstyckningar till fler fastigheter och att medge större byggrätter än idag. Nya fastigheter kan även tillkomma i direkt anslutning till befintliga tomter, vilket totalt kan ge ca 20 nya fastigheter för friliggande villor.

Området saknar kollektivtrafik. Närmaste tunnelbanestation ligger i Vårby Gårds centrum med avståndet ca 1,5 km och gångvägen till Vårbergs T-banestation är ungefär lika långt. Närmaste busshållplatser ligger vid T-banestationen i Vårby Gård i Huddinge och vid Vårbergs sjukhem i Stockholm. Vårbackavägen avses få busstandard med 6,5 meters bredd och en bussvändplats.

Huddinge kommun anger att man tillsammans med Stockholms kommun bör utreda behovet av en bussförbindelse för området genom en möjlig bussgata utmed kanten av Vårbergstoppen. Huddinge kommun redovisar i sitt programförslag en tänkbar koppling från Vårbackavägen. Vidare skall gång- och cykelvägar till omgivande bostadsområde utredas.

Programförslaget redovisar vidare utredningar och klassificering av naturvärden och rekreativevärden för området. Programmet för detaljplan för Vårberget bifogas, se bilaga 1.

Analys

Markkontorets synpunkter

Kommungränsen är inte urskiljbar i terrängen men avgränsande genom att körväg saknas mellan Vårby Gård och Vårberg vid fritidshusområdet Vårbacka. Den närmaste körbara förbindelsen är Svanholmsvägen, som efter kommungränsen till Huddinge byter namn till Bäckgårdsvägen.

Småhusområdet Laxholmen nås från Vårbergsvägen i norr medan den del av fritidshusområdet som ligger på Stockholmssidan kan nås med bil endast söderifrån från Vårby Gård meddelst Vårbackavägen, som är huvudvägen genom planområdet.

De fem fritidshusbyggnaderna på Stockholmssidan ägs av Stockholms kommun och förvaltas genom Fastighets- och saluhallsförvaltningen. Dessa ingick i fritidshusområdet men efter att kommungränsen flyttats lades området ut som parkmark i detaljplan för Johannesdals villaområde Pl. 6691A år 1968. Avsikten var att husen skulle rivas för att tillskapa ett parkstråk närmast Mälaren. Stockholms kommun löste in fritidshusfastigheterna men byggnaderna har inte rivits utan dessa har alltsedan dess hyrts ut som fritidshus.

Området saknar kommunalt vatten och avlopp och kan som tidigare nämnts endast nås med bil från Huddingesidan via Vårbackavägen.

Stadsbyggnadskontoret arbetar med ett områdesprogram för stadsdelsnämndsområde Skärholmen, innefattande stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Programmet koncentrerar sig främst på bostadsexploateringar längs Skärholmsvägen, avgränsningen mot blivande naturreservatet Sätterskogen samt området kring Vårbergstoppen. Programmet planeras föreläggas stadsbyggnadsnämnden i mars 2006.

Utredning har pågått en längre tid för Vårbergs sjukhem i kv. Svanholmen vid Vårbergsvägen, väster om Svanholmsvägen. Flera ansökningar om att få uppföra kompletteringsbebyggelse i området omkring kv. Svanholmen har även inlämnats av olika byggintressenter, bl a AB Familjebostäder som en tid förvaltade sjukhemmet och som ville utreda exploateringsmöjligheterna med stöd av en markanvisning. Sjukhemmet överfördes under 2004 till FB Servicehus AB, numera Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade dock 2005-04-04 återremittera ärendet om markanvisning och anförde att: "Nämnden anser inte att det finns underlag för att fatta beslut om markanvisning i detta läge och ber kontoret att snarast återkomma längre fram i programstudien". Områdesprogrammet, nämnt i föregående stycke, föreslås därför utvidgas att omfatta även fritidshusområdet mellan Vårbackavägen och Mälarstranden samt ett större område runt Vårbergstoppen för att studera möjligheterna till ytterligare bostadskompletteringar.

Stockholm stad exploaterade på 1970-talet sin mark i Vårby Gård omfattande centrumfastigheten Bäckgården 8 samt större delen av flerbostadshusfastigheterna i Vårby Gård, bl a kvarteren Bäckgården och Ängsgården utmed Bäckgårdsvägen.

Ett planprogram för Vårby Gård godkändes i Huddinge kommuns byggnadsnämnd 2002-06-13 där syftet är att åstadkomma en standardhöjning i kommundelen Vårby Gård bl a genom kompletteringsbebyggelse med ca 500 bostäder vari Vårbergets ca 100 bostäder ingår.

Synpunkter från Fastighets- och saluhallskontoret

Markkontoret har underhand inhämtat synpunkter från Fsk:s förvaltningsavdelning. De fem husen inom Stockholms kommun har alltsedan detaljplanen togs 1968 varit uthyrda för fritidsboende, men de förorsakar stora underskott i förvaltningen.

Flera försök gjordes under gatu- och fastighetskontorstiden att få till stånd planläggning så att husen skulle kunna försälas. Stadsbyggnadskontoret ville dock inte driva ett planärende enbart för dessa hus och tomter, och gatu- och fastighetskontoret ville inte upplåta parkvägarna för tillfart till stadens hus.

I nuläget, när Huddinge kommun avser att satsa på planläggning för permanentboende i området Vårberget, ser Fsk utsikterna som goda att det äntligen skulle kunna skapas förutsättningar som möjliggör en försäljning av husen. Det ekonomiska utfallet för staden blir i så fall betydande.

Konsekvenser

Friområde och ekologi

Planområdet är beläget inom Bornsjökilen enligt rapporten "Grönstrukturen i Stockholmsregionen" (RTK 1996). Bebyggelseområdet finns i en del av kilen som beskrivs som en "avbruten kil" mellan Sättra friområde inom Stockholm stad och Gömmaren i Huddinge. Att kilen betecknas som bruten beror främst på att E4:an skär genom området. Idag finns dock ett grönt samband utmed strandremsan från Sättra friområde ned till Korpberget i Huddinge. En "avbruten kil" innebär enligt rapporten att stråket bör förbättras på olika sätt.

Sättra friområde har ett stort rekreativt värde samt höga naturvärden knutna till strandzonen som till stor del är klassad som ekologiskt särskilt känslig, till ekmiljöerna samt till äldre barrträdsbestånd.

Programförslaget innebär en förhöjd exploateringsgrad i strandzonen jämfört med dagsläget, samt nybebyggelse inom barrskogsområdet. Trots att det idag finns tomter i anslutning till stranden är ingreppen i strandzonen relativt små, och stor del av funktionen som spridningsväg är intakt.

Varken planområdets läge i den regionala grönstrukturen eller inverkan på strandmiljöerna nämns i programförslaget. En konsekvensutredning efterlyses.

Del av föreslagen nybebyggelse ligger inom rekreationsområde, d v s på de barrskogsklädda höjderna som gränsar mot Stockholm stad. Såsom nämns i programmet är det viktigt att promenadstråk mellan kommunerna tillgodoses. En konsekvensbedömning av påverkan på det rörliga friluftslivet bör dock göras.

Det är positivt att sumpskogen samt rasbranten mot Mälaren bevaras liksom nyckelbiotoper vid Korpberget.

Det bör finnas en samlad syn på utformningen av strandfronten mot vattnet, på båda sidor kommungränsen. Man bör bedöma hur strandfronten kommer att förändras när befintliga fastigheter får utökade byggrätter samt möjlighet att stycka av tomterna. Det bör anges i miljökonsekvensbeskrivningen.

Fritidshusområdet

Planprogrammet som Huddinge kommun redovisar kommer att innebära en märkbar standardhöjning av f. d. fritidshusområdet mellan Vårbackavägen och Mälarstranden som kan ge positiva sociala och ekonomiska effekter även för Vårby Gård som helhet.

Motsvarande fritidsbebyggelse på Stockholmssidan kan därvid komma att framstå som ett försummat område om detta skall fortsätta förvaltas som idag. Det finns alltså skäl att försöka åstadkomma en planläggning för Stockholms fem hus med tomter, motsvarande den som Huddinge avser att genomföra.

Vårbackavägens upprustning samt ledningsdragningar

En upprustning av Vårbackavägen inom Stockholmskommun bör göras samtidigt som vatten- och avloppsledningar framdrages till området och bör utföras samtidigt med arbetena på Huddingesidan. Ett samarbete och samordning mellan kommunerna bör här åstadkommas.

Bussgata samt gång- och cykelvägar

En kollektivtrafikförsörjning av området är intressant men kräver både juridiska och tekniska utredningar. Dessutom måste miljökonsekvenser utredas då bussgatan föreslås gå i kanten av naturområdet Vårbergstoppen.

Gång- och cykelbanor saknas inom planområdet och en separat gång- och cykelbana avses utföras längs Vårbackavägen fram till kommungränsen mot Stockholm.

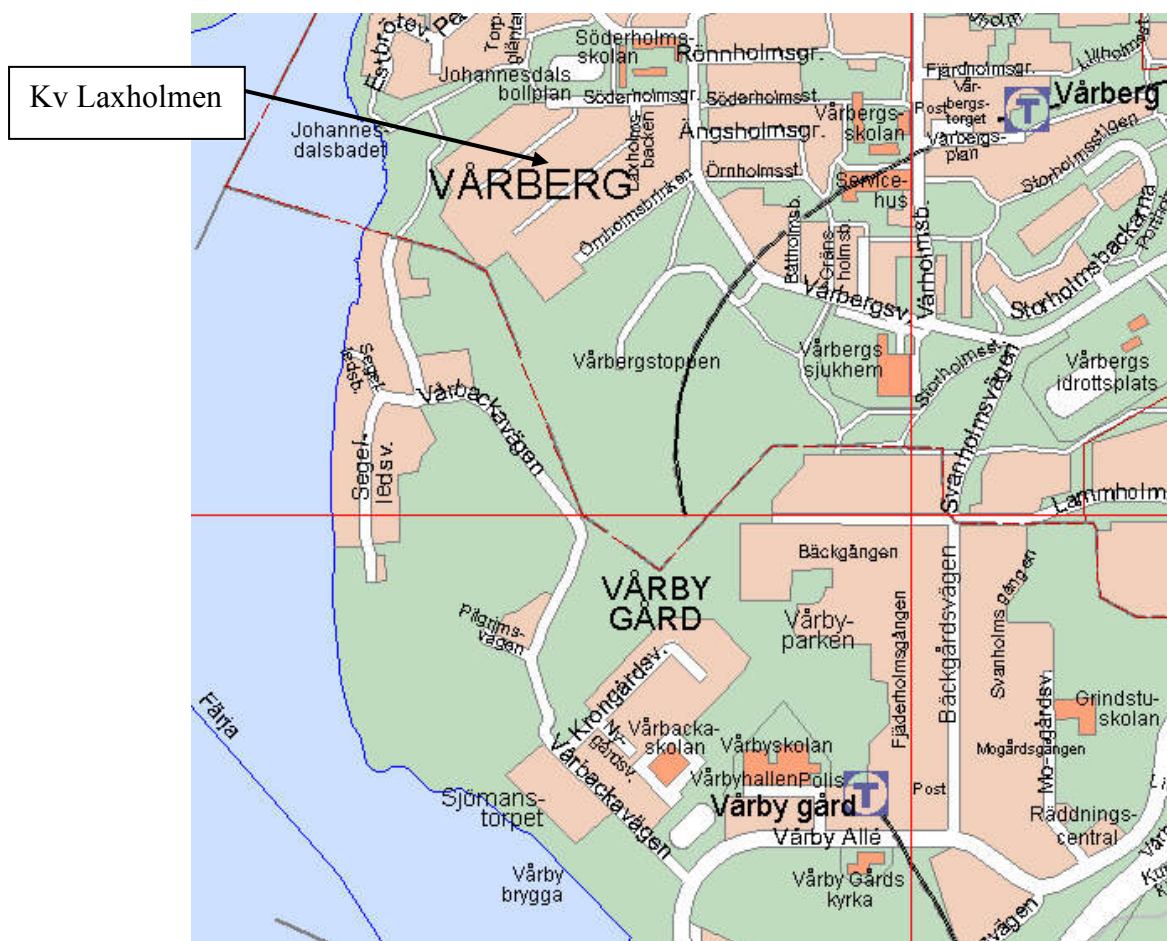
Det kan finnas behov av att samordna och upprusta befintliga gång- och cykelvägar till bostadsområdena samt till naturområdena på båda sidor kommungränsen.

Markkontorets förslag

Stockholm stad bör inleda ett samarbete med Huddinge för att se vilka samordnings- och planeringsfördelar som, tillsammans, kan åstadkommas i den fortsatta planeringen av området Vårberget på båda sidor kommungränsen, så att området upplevs som en helhet både beträffande naturområdet och bebyggelseområdet utmed Mälarstranden, med respekt för det strandnära läget.

Vidare föreslås att områdesprogrammet för stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, som utarbetas av stadsbyggnadskontoret, utvidgas att omfatta ett större område runt Vårbergstoppen samt även fritidshusområdet utmed Vårbackavägen vid Mälarstranden för att studera möjligheterna till ytterligare bostadskompletteringar.

SLUT



Planområdet Vårberget ligger mellan Vårbergstoppen i öster och Mälaren i väster.