



PROGRAM

Programbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Illustration



Detaljplan för del av

Vårberget

inom kommundelen Vårby Gård i Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2006

Program

Vad är ett Program?

Ett detaljplaneprogram ska enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen föregå en detaljplan. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för planen. Samråd ska ske med länsstyrelse och lantmäterimyndighet. Sakägare, hyresgäster 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.

1. Inledning

1.1 Planeringens syfte

Inriktningen är att genom ny detaljplan skapa möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i Vårberget som ligger inom kommundelen Vårby Gård.

Områdets läge vid Mälaren med närhet till Vårby Gårds centrum och strövvänliga grönområden gör det lämpligt för bostadsbebyggelse. Området utgörs idag dels av ett bebyggelseområde kring Segelledsvägen och Vårbackavägen med 35 bostäder för fritidsändamål, dels av ett oexploaterat skogsområde. I fritidshusområdet har en omvandling till permanentbostäder påbörjats de senaste åren. Hela området saknar vatten och avlopp.

I den bebyggda delen av området syftar planeringen till att inom befintliga fritidshusfastigheter möjliggöra avstyckningar till fler fastigheter och medge större byggrätter än idag. Bebyggelsen kan även kompletteras med nya fastigheter i direkt anslutning till befintliga tomter. Ett tjugotal nya fastigheter för friliggande villor kan tillkomma genom detta.

Inom den obebyggda delen syftar planeringen till att göra det möjligt att uppföra grupphusbebyggelse med ungefär 80 bostäder i form av radhus och/eller kedjehus. Gruppbebyggelsen är avsedd att till största delen uppföras av Skanska.

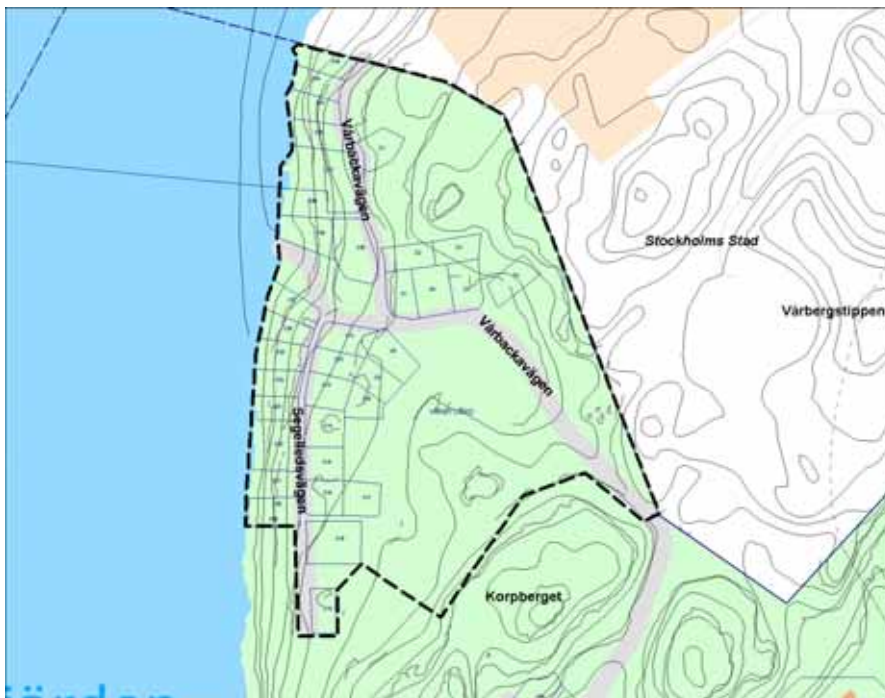
Planeringen syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde med arkitektoniska kvaliteter som är nära kopplade till områdets natur och terräng liksom sjönära läge.



Planområdets läge (streckat) i kommundelen Vårby Gård.

1.2 Planområdet

Området avgränsas av Mälaren i väster och gränsen till Stockholms Stad i norr och öster. Kommungränsen är inte urskiljbar i terrängen. På motstående sidor av gränsen finns huvudsakligen obebyggda grönområden. I den norra delen går delar av tomtmarken på stockholms-sidan fram till kommungränsen. I söder kommer planområdet att gränsa mot ett grönområde där Korpberget ingår.



Planområdets avgränsning.

1.3 Arbetsorganisation

Planarbetet leds av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit;

Susanne Werlinder, MSB, planavdelningen, projektledare

Jesper Skiöld, MSB, gatukontoret

Johanna Kirudd, MSB, miljöavdelningen

Panagiota Kalliora, MSB, bygglovavdelningen

Inger Forsberg, Kommunstyrelsens förvaltning, exploateringsavdelningen

2. Sammanfattande rekommendationer

Vårberget har potential att bli ett attraktivt bostadsområde i kommundelen Vårby Gård. Det höga och strandnära läget vid Mälaren och närheten till natur och strövområden är en tillgång som kan bidra till en kvalitativ boendemiljö. Det befintliga fritidshusområdet med sin speciella karaktär är ytterligare en tillgång för området.

Planarbetets huvudinriktning är att skapa ett bostadsområde som är nära kopplade till områdets kvaliteter. Naturens tillgångar, däribland nyckelbiotoper och andra naturvärden är en resurs och får inte förvanskas genom exploatering. Bebyggelsen ska ha en tydlig koppling till platsens förutsättningar. Både byggnader och anläggningar ska anpassas både horisontalt och vertikalt till topografin.

Området ska inrymma ungefär 100 lägenheter i form av småhus, radhus och/eller kedjehus. Närmast den befintliga bostadsbebyggelsen ska enbostadshus uppföras.

En idéskiss ligger till grund för planarbetet. Skissen är utarbetad av Sundell arkitekter AB under hösten 2005. Bebyggelsestrukturen i liggande idéskiss innebär friliggande villor närmast befintlig bebyggelse. Mot gränsen till Stockholm ligger en tätare bebyggelse med anpassning till topografin. I planområdets centrala parti finns en något glesare radhusbebyggelse som anpassas till topografin genom att byggnaderna är placerade tvärs höjdkurvorna. Naturanpassningen är av högsta prioritet i detta parti.

All teknisk försörjning måste byggas ut. Området saknar vatten och avlopp och vägarna är bitvis av låg standard. Under planarbetet ska förutsättningar för förbättrad standard på befintliga vägar utredas liksom möjligheten till kollektivtrafikförsörjning av området. Vidare ska möjligheterna att till fots och med cykel ta sig till omgivande bostadsområden utredas.

3. Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

3.1 Regionplan

Gällande regionplan, RUF5 2001, antagen den 14 maj 2002 anger planområdet som "regional stadsbygd med utbyggnadspotential". Definitionen av detta är:

Mark med goda regionala lägesegenskaper och förutsättningar för god försörjning med kollektivtrafik och för en energieffektiv stadsbygd. Mark som är väl lämpad för ett intensivt markutnyttjande och som bör prioriteras för bebyggelseutveckling.

3.2 Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan antogs den 17 december 2001.

Riktlinjerna för det aktuella planområdet grundas på det utvecklingsarbete som sedan flera år tillbaka pågår inom Vårby Gård i syfte att genomföra förbättringar där fysisk förnyelse ingår som en del.

För fritidshusbebyggelsen inom det aktuella området redovisas i huvudsak bostäder med lågt markutnyttjande medan det obebyggda området betecknas som utredningsområde. Bebyggelsen ska främst uppföras i form av småhusbebyggelse. Delar av Korpberget ska enligt översiktsplanen bevaras med hänsyn till dess natur-, kultur- och rekreationsvärden.

3.3 Planprogram för Vårby Gård

Ett planprogram för Vårby Gård godkändes i byggnadsnämnden den 13 juni 2002. Syftet med planprogrammet är att lyfta hela kommundelen Vårby Gård. I planprogrammet redovisas områden som är möjliga för kompletteringsbebyggelse. Målet är att bygga totalt drygt 500 lägenheter, varav ca en tredjedel i småhus, fördelade på åtta områden varav det aktuella planområdet, Vårberget, är ett. Strandområdet och Korpberget är avsedda att bevaras obebyggda.

I Vårby Gård planprogram redovisas också förslag på förädling av grönområden och offentliga miljöer samt åtgärder för att förbättra trafikmiljön. Planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplaneläggning av berörda områden och även ge vägledning för fysisk förnyelse som inte kräver detaljplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med byggnadsnämndens godkännande av planprogrammet föreslagit att det ska finnas möjlighet att förtäta med radhus eller parhus i Vårbergets östra del för att kunna åstadkomma målet om 500 bostäder.

3.4 Områdesbestämmelser

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

områdesbestämmelser eller detaljplan.

Syftet med områdesbestämmelserna är att bibehålla området som det är (vid antagandets tidpunkt) tills en slutlig detaljplan har antagits. Begränsningen av byggrätten syftar i första hand till att motverka permanentbosättning. För fritidsfastigheterna är byggnadsarean begränsad till 45 kvm. Befintliga uthus får vara kvar men nya uthus tillåts inte. I förekommande fall får en eller två friggebodar om tillsammans högst 10 kvm uppföras. För övriga gäller att huvudbyggnader och uthus får repareras eller byggas på nytt, om de skadas eller rivs.

3.5 Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 26 september 2005 att ge miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vårberget. Den föreslagna bebyggelseättheten enligt beslut om planuppdraget är större än rekommendationerna i programmet för Vårby Gård, varför detta program för Vårberget föregår detaljplanen.

4. Nulägesbeskrivning

4.1 Markägoförhållanden

Inom det befintliga fritidshusområdet är fastigheterna privatägda. Huddinge kommun äger övrig del av området

4.2 Nuvarande markanvändning

Den bebyggda delen av området består av 35 bostadsfastigheter, huvudsakligen bebyggda med fritidshus. Resterande del av området är skogsbruksmark som sköts enligt kommunens mångbruksplan. Det obebyggda grönområdet används bland annat i stor utsträckning för rekreation.

4.3 Gator och trafik

Biltrafik

Området betjänas huvudsakligen av tre vägar. Tillfarten sker via Vårbackavägen som går genom området i nord-sydlig riktning. Längst i norr fortsätter Vårbackavägen över kommungränsen till ett mindre antal fastigheter inom Stockholms stad. Dessa har sin enda tillfart via Vårbackavägen. Från Vårbackavägen utgår Segelledsvägen som löper parallellt med stranden. Vägarna är asfalterade och har en körbanebredd på 3-4 meter.

Vårbackavägen ingår i lokalnätet och trafikmängderna var år 2001 ca 1200 fordon per medeldygn.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelbanor saknas helt i området. Gång- och cykeltrafik sker därför i blandtrafik. Via Vårbackavägen är det i norr möjligt att till fots ta sig till bostadsområdet Johannesdal och Söderholmsskolan på andra sidan kommungränsen.

Flera väl använda stigar och tydliga promenadstråk finns i området. Dessa förbinder områdena på ömse sidor om kommungränsen och gör det möjligt att nå Vårbergstoppen och delar av Vårberg.

Kollektivtrafik

Området saknar kollektivtrafik. Närmaste tunnelbanestation ligger i Vårby Gårds centrum. Via Vårbackavägen och befintligt bostadsområde Vårby Gård är avståndet ca 1,5 km. Till tunnelbanestation Vårberg är det ungefär lika långt. Närmaste busshållplatser ligger strax intill tunnelbanestation Vårby Gård respektive intill Vårbergs sjukhem. Direkt anslutning via gång- och cykelbana saknas till samtliga kollektiva förbindelser.

4.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp och saknar kommunalt ledningsnät för va-försörjning. Det befintliga va-ledningssystemet finns närmast i Vårby Gård.

Vattenförsörjningen till befintliga fastigheter sker vanligtvis via egen brunn. Avloppsvatten omhändertas via slamavskiljare och tank. En del fastigheter saknar avlopp.

Övrigt

Fjärrvärme finns i Vårbackavägen vid befintliga flerbostadshus inom Vårby Gård. Här finns också transformatorstation. Teleledningarna finns i vägområde.

4.5 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 ca 1,5 km. Inom Vårby Gårds centrum finns högstadieskola, sim- och sporthall med mera.

4.6 Lek och rekreation

Inga särskilda lek- eller idrottsplatser finns inom planområdet. Grönområdet används dock för rekreation.

5. Områdesförutsättningar

5.1 Landskapsbild, kulturmiljö och fornlämningar

Vårberget ligger i en sydvästsluttning ner mot Mälaren. Området ingick i jordbrukslandskapet kring Vårby Gård ända in på 1920-talet då det bebyggdes med fritidsbebyggelse. Höjdskillnaderna är stora. Korpbergets höjd över havet är 70 meter. Nedanför Korpberget finns en förkastningsbrant och storblockig terräng.

Vårberget betecknas enligt en kulturmiljöinventering från 1984 (reviderad 2003) som ett mycket karaktäristiskt fritidsområde för sin tid (1920- och 30-talen). De miljömässiga värdena är stora och står över de enskilda byggnadernas värden. Det ställer höga krav på anpassning av ny bebyggelse både beträffande placering och beträffande utformning. Fastighetsindelning liknande den i dag svarar bäst mot områdets karaktär.



Fotografier på bebyggelse vid Vårbackavägen (Kulturmiljöinventering 1984, rev. 2003)

Den obebyggda delen av planområdet är i nämnda inventering klassad som naturmiljö med så stora miljömässiga värden att särskilda restriktioner gäller för eventuella förändringar.

Hela området kring Vårby Gård har lång bebyggelsetradition, Här finns boplatser från stenålder och framåt. Inom planområdet finns en känd fyndplats (obj A).

5.2 Gräns mot Stockholms Stad

I norr och öster gränsar planområdet mot Stockholms stad och Vårbergstoppen. På båda sidor om gränsen finns grönområden som möter varandra. Vårbergstoppen utgör ett markant höjdparti som bildades av schaktmassor vid utbyggnad av stadsdelarna. Över kommungränsen löper flera mer eller mindre etablerade stigar. Det breda grönstråket som sammanbinder naturen vid Korpberget med grönområdet kring Vårbergstoppen bör även i framtiden finnas kvar.

5.3 Markförhållanden och radon

Stora delar av planområdet består av berg i dagen eller berg med tunnt jordtäckte. Det gäller främst de perifera delarna. De centrala delarna består av sand/grus som ligger i ett brett stråk längs med Vårbackavägen och ner till Mälaren. Det finns även sand/grus i ett anknyttande stråk i nord-sydlig riktning öster om Segelledsvägen. I söder och öster finns större randzoner av sandig-moig morän.

Delar av Vårberget är klassat som högradonmark.

5.4 Vegetation och naturvärden

I områdets centrala del finns sumpskog som domineras av al i den västra delen. Alen står delvis på socklar. Den delen är betydligt blötare än den östra delen som endast är något fuktig. Inslaget av andra lövträd är också större i den torrare delen.

Området sydost om sumpskogen är tillrinningsområde till alsumpskogen och innehåller asp, ask och al. Uppväxt av ung gran förekommer.

Alsumpskogen har ett lokalt naturvärde och liknande naturtyper saknas i den direkta omgivningen. Sumpskogen har också en viktig roll för områdets hydrologiska balans.

Korpberget är en viktig del av Huddinges grönstruktur och det finns idéer om att skydda detta grönområde som naturreservat. I anslutning till Korpberget finns tre nyckelbiotoper som utgör känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och ska därför bevaras från exploatering.

Nyckelbiotoperna utgörs av en rasbrant mot Mälaren, äldre barrskog i storblockig terräng, samt gammal hållmarkstallskog. Den sista har viss utsträckning utmed Korpbergets brant.

Korpberget är delvis mycket svårtillgängligt med branta stup ner mot Mälaren. Det är idag inte möjligt att följa vattnet längs stranden. Det finns mer eller mindre tydliga stigar på hållmarken och markskiktet är känsligt för slitage.

5.5 Hydrologi och dagvatten

Tyréns AB har utfört en hydrologisk studie av området under augusti-september 2005.

Den centralt belägna sumpskogen bunkrar en del vatten, i synnerhet i dess västra del. Utredningen visar att avrinning sker till Mälaren. Utöver områdets egen avvattningsleds naturlig avrinning från omgivande skogsmark och Vårbergstippen till Mälaren genom området. Grundvatten i tippområdet har vid provtagning visat sig innehålla förhöjda tungmetallhalter. Planområdet ligger inom Vårbergstippens påverkansområde.

Avrinnande vatten från de höglänta delarna infiltrerar till stor del i morän/grus i områdets centrala delar. Det vatten som inte infiltrerar här, samlas i ett avrinningsstråk utmed Vårbackavägen som via en ravin leder ner till Mälaren. Avrinningen infiltrerar troligen till stor del i marken längs vägen. Ytterligare avrinningsstråk finns i bergsterrängen i den norra delen av området. Avrinningen ansluter troligen till diffust till det centrala stråket. Även här infiltreras vattnet troligen på flera platser.

Mälaren är stockholmsregionens viktigaste dricksvattentäkt. Som vattentäkt är Mälaren sårbar och konsekvenserna av ett utsläpp kan bli mycket stora. Några reservvattentäkter som täcker behovet under längre tid finns inte. Mälaren tar emot avloppsvatten från flera större ledningar och tunnlar. Från Kungens Kurva- och Vårbyområdet mynnar dessa nära Vårbybadet söder om planområdet.

Mälaren har en avgörande betydelse för både vattenförsörjningen och avloppsbehandlingen i storstockholmsområdet. Av den anledningen ska ett vattenskyddsområde för östra Mälaren bildas med en inre skyddszon på 50 meter, vilket innebär restriktioner för dagvattenhantering och utsläpp.

Inga anordnade reningsanläggningar finns i området. De naturliga förutsättningarna i området gör dock att en reduktion av både ytavrinning och dess innehåll av föroreningar minskar. Dels har fuktskogen en renande funktion, dels sker en infiltration i mark i områdets centrala delar.

6. Programskisser

6.1 Markanvändning och exploateringsgrad

Kommunens projektplan redovisar ett tillskott av ca 100 lägenheter i småhus, både friliggande och i grupp.

Inom och i anslutning till det befintliga fritidshusområdet ska detaljplanen möjliggöra ett tillskott av fler fastigheter genom styckningar av befintliga fastigheter samt komplettering med några nya. Gällande byggrätter är avsedda att bli större än idag. Ett tjugotal nya fastigheter för friliggande villor kan tillkomma på detta sätt.

Inom den obebyggda delen syftar planeringen till att göra det möjligt att uppföra grupphusbebyggelse med ungefär 80 bostäder i form av radhus och/eller kedjehus. Gruppbebyggelsen är avsedd att till största delen uppföras av Skanska.

Den centrala sumpskogen är tänkt att bibehållas. Korpberget lämnas orört. Korpbergets bergskant mot norr och området omedelbart intill bör sparas för att minimera påverkan på nyckelbiotoperna och ytvattentillrinningen mot fuktskogen. Bebyggelsen ska planeras så att lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs inom planområdet så att vattenbalansen bibehålls. Höjderna mot kommungränsen till Stockholms stad är tänkta att bebyggas i sluttningarna. Höjdryggar och branta partier ska sparas och bebyggelse, gator och anläggningar ska ta hänsyn till naturens förutsättningar och topografi.

Idéskiss av Sundell arkitekter, daterad 2005-10-19 bifogas.

6.2 Gestaltungsprinciper

Olika delar av planområdet kräver olika typer av bebyggelse och den varierade terrängen i planområdet gör det möjligt att använda olika hustyper. Inom och i omedelbar anslutning till befintligt fritidshusområde är liknande bebyggelsestruktur som dagens med friliggande villor lämpligt. Inom det obebyggda området kan bebyggelsen vara tätare. Här kan radhus eller kedjehus vara möjliga.

Naturen och topografin ska styra områdets karaktär och utformning och det karaktäristiska i området ska tas tillvara. Intressanta landskapselement såsom berg i dagen och bergspartislutningar ska bevaras och användas som stöd och gränser för bebyggelsen. Sumpskogen ska bevaras. Vattenflödet kan vara ett element i gestaltningen av området.

Det är viktigt att både bebyggelsens struktur och enskilda byggnader anpassas till naturen och de förutsättningar topografin ger. Den kraftiga lutningen som förekommer på vissa ställen bör göra det möjligt att anpassa bebyggelsen i form av souterräng eller terrasseringar genom halvplan. Höjdskillnaderna i landskapet ställer även krav på att bebyggelse och anläggningar (gator och parkering med mera) anpassas både vertikalt och horisontalt till marken.

Bebyggelsen får inte bli för hög. Det skall uppfattas som ett lågt område där både enbostadshus samt rad- och kedjehus får byggas i två våningar. Souterrängvåning får förekomma i syfte att anpassa bebyggelsen efter topografin.

Gator, cykel- och gångstråk ska ha en sådan struktur och utformning att det ansluter till befintlig karaktär, dvs. relativt smala vägar och gång- och cykelvägar som smygs in i terräng och vegetation.

6.3 Gator och trafik

All bostadsbebyggelse i området kommer även fortsättningsvis att ha angoring via Vårbackavägen. Vägen är avsedd att få busstandard med 6,5

6.6 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningen för detaljplanering av området är att det allmänna VA-systemet byggs ut. För att försörja området med vatten och avlopp krävs utbyggnad av det allmänna va-ledningssystemet från Vårby Gård. Frågan ska utredas i planarbetet.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten så långt som möjligt omhändertas lokalt genom infiltration inom planområdet och/eller berörda fastigheter. I andra hand ska fördröjning ske innan dagvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas. Hanteringen av dagvatten inom området är belyst i ”Hydrologisk studie – Vårberget – Underlag för detaljplan” av Tyréns AB, september 2005.

Övrigt

Eldistributionsnätet måste byggas ut. Utbyggnaden kommer i huvudsak omfatta nya ledningar i mark. Även en ny nätstation kan bli aktuell. Teleledningar ska förläggas tillsammans med övriga ledningar i gemensamma ledningsstråk i huvudgata. Sophantering skall ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

7. Miljökonsekvenser

Under planarbetets gång ska eventuella miljökonsekvenser till följd av den förändrade markanvändningen undersökas. Miljöbeskrivningen ska redovisa den inverkan en verksamhet eller åtgärd har på mark, luft och vatten. De kvalitets- och utsläppsnormer som gäller på lokal, regional och statlig nivå ligger till grund vid bedömningen om förslagets konsekvenser är av betydelse eller ej.

7.1 Utbyggnadsalternativ och nollalternativ

Utbyggnadsalternativ

Kommunstyrelsen gav den 26 september 2005 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för de aktuella fastigheterna i syfte att möjliggöra bostadsetablering. Utbyggnadsvolymen handlar om ca 100 bostäder genom komplettering och förtätning av befintlig fritidsbebyggelse med friliggande villor samt exploatering av naturmark för nya bostäder i form av radhus och/eller kedjehus.

Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där den i programmet föreslagna bebyggelsen inte genomförs. Nollalternativet innebär i detta fall att befintligt fritidshusområde med ca 35 fastigheter förblir ett fritidshusområde och att nya bostäder inte byggs.

7.2 Sammantagen bedömning

Exploateringen av området får konsekvenser för miljön. Största förändringen är att ett område med orörd natur kommer att bebyggas och att betingelserna för det rörliga friluftslivet kommer att förändras. Den centralt belägna sumpskogen kan komma att påverkas. Det är viktigt att bebyggelsen tar hänsyn till Korpberget, befintliga nyckelbiotoper, övrig natur samt platsens förutsättningar.

7.3 Naturvärden och biologisk mångfald

Områdets högsta naturvärden finns centralt i planområdet. Sumpskogens bevarande är beroende av att åtgärder som glesar ur eller avlägsnar trädskiktet inte utförs eller att tillgången till vatten inte minskar. Mer vatten är däremot vanligen positivt. För att skydda från solinstrålning respektive avdunstning behövs en trädbevuxen, skuggande, skyddszon runt sumpskogen. Om sumpskogen tas i anspråk för tomtmark kommer troligen vegetationen att förändras så att naturvärdet minskar starkt. Detsamma gäller vid en exploatering av delar av sumpskogen.

Nyckelbiotoperna utanför planområdet, dvs. rasbrant mot Mälaren, hållmarkstallskog på Korpberget samt grandominerad skog med storblockig terräng ska också undantas från bebyggelse.

De i idéskissen (framtagen av Sundell arkitekter, 2005-10-19) föreslagna lägena för bebyggelse och gator innebär att sumpskogen kommer att bevaras i sin helhet. Inte heller rasbranten mot Mälaren kommer att exploateras. Området norr om Korpberget kommer delvis att bebyggas.

Våtmarker i Stockholms län omfattas av markavvattningsförbud. Om avvattning är aktuell krävs tillstånd från länsstyrelsen.

7.4 Rörligt friluftsliv och rekreation

Idag går många stigar genom området. Dessa förbinder grönområdena på ömse sidor om kommungränsen med varandra. Det rörliga friluftslivets möjligheter till promenader och strövtåg ska kunna tillgodoses och det är lämpligt att utgå från de befintliga stigarna.

7.5 Hydrologi och dagvatten

Planområdet är idag till stora delar ett naturområde med en utpekad sumpskog. Här sker idag en naturlig infiltration och fördröjning av regn- och smältvatten. Den ökade andelen hårdgjorda ytor kommer att bidra till en snabbare avrinning och därmed ökade flöden på nedströms liggande delar. Bebyggelse och andra anläggningar behöver planeras så att tillräckligt med områden sparas där infiltration kan ske och att motsvarande fördröjning som sker idag kan uppnås för området, enligt intentionerna i kommunens dagvattenstrategi.

Goda förutsättningar för infiltration finns idag i de centrala delarna med sand och morän. På berg eller område med tunt jordtäckte är det sämre förhållanden. Avrinningen kan där bli kraftig vid långa eller intensiva regntillfällen varför vatten inte kan tas omhand lokalt på tomterna. Detta gäller främst bebyggelse utmed Korpberget och Vårbackavägens norra del.

För att infiltration ska kunna ske behöver byggnadsmaterial som inte förorenar dagvattnet väljas. Utöver infiltration kommer fördröjning av vatten att behövas. Det kan ske bland annat genom att sumpskogen bevaras.

Under anläggningsskedet är det viktigt att omhänderta slam och andra föroreningar. Det är också viktigt att dagvattenhanteringen och eventuell sprängning studeras extra noggrant så att förutsättningarna för tillrinningen inte förändras efter ny bebyggelse.

Östra Mälarens vattenskyddsområde som kommer att inrättas innebär att hela planområdet hamnar inom skyddszonen, varav den inre skyddszonen är 50 meter.

7.6 Buller

Ingen bullerutredning har gjorts för planområdet och är inte nödvändig då det är långt till närmaste bullerkällor. De översiktliga bullerberäkningarna för Huddinge kommun från 2002 visar ekvivalenta ljudnivåer på 40-50 dBA. Den ökade trafikmängden som planens genomförande medför innebär dock en viss ökning av ljudnivåerna.

7.7 Luft

Halterna av luftföroreningar vid planområdet är låga enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas i dagsläget eller om detaljplanen genomförs. Närheten till naturområden och vatten gör att luftkvaliteten kan förväntas vara bra.

7.8 Markradon

Delar av Vårberget är klassat som högradonmark varför bebyggelse inom dessa delar skall uppföras radonskyddad. Gällande gränsvärden för högsta radonhalt i ny bebyggelse ska följas.

7.9 Ljus

Bebyggelsens behov av ljus ska kunna tillgodoseas utan avverkningsåtgärder i sumpskogen eller i nyckelbiotoperna.

8. Exploateringsekonomi

Med exploateringen följer ett behov av upprustning av Vårbackavägen samt utbyggnad av gång- och cykelbana och vändplan för buss. Även befintliga gator är i behov av upprustning.

Ett mindre antal av de privatägda tomterna kommer att kunna avstyckas och beläggas med gatukostnader. Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljning. Förhandlingar pågår med Skanska AB beträffande delar av den obebyggda marken.

Ansvar för utbyggnaden av gator med mera, köpeskillingens storlek och övriga genomförandefrågor är reglerat i ett ramavtal och kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

8.1 Detaljplan

Kostnaderna för kommunens arbete med framtagande av en ny detaljplan för området ska finansieras dels genom planavgifter, dels betalas av exploatören Skanska. Exploatören ska även till del bekosta utredningar som underlag för detaljplanen. Kostnaderna för detaljplanen regleras i ett separat plankostnadsavtal mellan kommunens planavdelning och exploatören.

8.2 Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB svarar för och bekostar utbyggnad av det allmänna va-ledningssystemet med tillhörande anläggningar.

9. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för mark som är avsedda som allmänna platser inom detaljplaneområdet. Det gäller i första hand gator och natur/parkmark. Det innebär att kommunen har ansvar för att marken iordningställs i enlighet med detaljplanen samt ansvarar för drift och underhåll. Gator som främst försörjer ett begränsat antal bostäder kan göras som kvartersgator med enskild drift och enskilt underhåll. Beroende på kvarterens utformning i detaljplanen ska detta avgöras och

avgränsas i samband med detaljplanearbetet.

Ansvar för anläggning och drift inom kvartersmark, inklusive kvartersgator och interna gång- och cykelförbindelser med mera, ligger på exploitören.

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

Telia AB (Skanova) ansvarar för teleledningar på kvartersmark och allmän mark.

10. Etapputbyggnad

Vårbackavägen kommer att rustas upp i sin helhet vid byggstart.

11. Planarbetets bedrivande

11.1 Utredningar

Nedanstående utredningar bedöms nödvändiga att utföras under planprocessen:

- Eventuell komplettering av hydrologisk studie
- Dagvattenutredning för att bedöma infiltrationsmöjligheterna
- Förprojektering av gator
- Tillstånd för markavvattning

Möjligen kan fler utredningar tillkomma.

11.2 Tidplan

Planeringen av Vårberget finns med i kommunens projektplan 2006-2008. Ett förslag till detaljplan beräknas vara föremål för samråd efter tredje kvartalet 2006. En antagen detaljplan beräknas runt halvårsskiftet 2007.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Susanne Werlinder

arkitekt