



Datum
2024-10-11

Diarienummer
KS-2020/1000

Avsändare
Hanna Vogelius
08-535 365 95
hanna.vogelius@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Vårby udde etapp 1 inom kommundelen Vårby – beslut om granskning

Beslut

1. Detaljplan för Vårby udde etapp 1 sänds ut på granskning.
2. Detaljplan för Vårby udde etapp 1 antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2100 nya bostäder, handel, service, kontor och nya mötesplatser i Vårby. Planförslaget möjliggör även idrottshall, tre förskolor, en grundskola samt ett vård- och omsorgsboende, möjlighet till LSS-boende, torg, parker och ny gatustruktur. Området planeras med stadsmässiga kvaliteter med närhet till kollektivtrafik. Lokalisering och anpassning av pedagogiska miljöer har gjorts med hänsyn till luftmiljö, buller och topografi. Stadsdelen planeras bli ett rekreativt tillskott för hela Vårby. Ett parkstråk förbinder Vårbybadet norr om planområdet med Masmö förbi en befintlig småbåtshamn som minskas ner och delvis tillgängliggörs för allmänheten sommartid. Närheten till Gömmarens naturreservat tas tillvara genom att, via kulturmiljön runt Vårby källa, tillgängliggöra en ny passage som Trafikverket planerar under E4/E20.

Planförslaget överensstämmer med planprogrammet för Vårby udde, som godkändes av kommunfullmäktige 10 februari 2020. Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Vårby udde etapp 1. Plansamråd genomfördes 17 januari – 25 februari 2022.

Förslaget till detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning planeras att gå ut på granskning i oktober och pågå till början av november 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019. Kommunfullmäktige beslutade 10 februari 2020 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Vårby udde etapp 1. Efter samrådet har planområdet utökats till att omfatta hela programområdet och en ytterligare etapp är därför inte längre aktuell.

Marken ägs till största del av Spendrups AB, en mindre del ägs av kommunen och en privatägd fritidsfastighet finns också i planområdet. Utöver allmän platsmark och skolfastigheten kommer marken köpas av Magnolia bostad AB vid planens genomförande.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2100 nya bostäder, kontor och handel, privat och offentlig service, nya offentliga miljöer och mötesplatser, med mera i Vårby. Planen för Vårby udde följer kommunens översiktsplan 2050 och 2030. Målen är att skapa en levande, hållbar stadsdel på redan bebyggd mark med närhet till natur och vatten, starka kopplingar till Vårby gård och Vårby Haga, samt möjligheter till bilfritt boende. Området ska förtätas, natur och strandområden tillgängliggöras för allmänheten och kopplingar till Gömmarens naturreservat förbättras, samtidigt som de historiska värdena runt Vårby källa bevaras.

Plansamråd har genomförts 17 januari – 25 februari 2022.

Hur har samrådet gått till?

Planhandlingar skickades ut 17 januari 2022 till sakägare enligt fastighetsförteckningen och till remissinstanser med anhållan om svar senast 25 februari 2022. Totalt inkom 36 yttranden, varav fyra från närboende.

Förändringar av planförslaget

Följande förändringar görs bl. a med hänsyn till synpunkterna i *samrådet*:

- Planområdet har utökats och omfattar hela planprogramsområdet och riskavstånd har säkerställts mot vägplan för E4/20.
- Ytor och byggrätter för förskolor och skola har justerats och anpassats efter terräng, buller och luftkvalitet.
- Planerad idrottshall har, pga skyddsvärda ekar ändrat läge från friliggande till bottenvåning i bostadskvarter.
- För angöring till skola och idrottshall är en yta för hämta- och lämna samt parkering planerad att samutnyttjas mellan verksamheterna.
- Ett tidigare planerat hotell har utgått.
- Planbeskrivningen har aktualiserats efter justeringar i plankartan uppdaterade utredningar.
- Plankartans bestämmelser har uppdaterats med generella preciseringar och borttagande av bestämmelser som innebar dubbelreglering.

Planområdet

Planområdet ligger inom kommundelen Vårby och gränsar mot E4/E20 i söder, Mälaren i norr, mindre industrifastigheter i väst samt Gömmarbäcken, Vårby källa och den s.k. brunnsparken (även kallad "Spendrupsparken") i öst. Planområdet omfattar cirka 17 hektar. Utöver de delar som utgörs av natur- och parkmark är marken i huvudsak asfalterad. Stängsel omgärdar både industriområdet och båtklubbens ytor vilket ger Vårby udde ett otillgängligt intryck. Stora delar av industriområdet är bebyggda i flera våningar under jord. Området är kuperat och skogbeksäddade delar kraftigt kuperade. De topografiska förhållandena innebär utmanande förutsättningar för utformning av till exempel pedagogiska utemiljöer.

Under 1930-talet började mineralvatten tillverkas på platsen och på 1950-talet ritades de första bryggeribyggnaderna. Spendrups huvudkontor byggdes i början av 2000-talet. Verksamheten har idag upphört och kvarvarande byggnader hyrs ut för annan verksamhet. Rivningar påbörjades våren 2018.



Planområdets läge

Planområdet berörs av två riksintressen; ”Mälaren med öar och strandområden” samt E4/E20 och planerad väg Tvärförbindelse Södertörn. Vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn, som vann laga kraft i januari 2024, har tillfällig nyttjanderätt inom delar av området. Motorvägen har stor påverkan på planområdet genom buller, luftpartiklar och risk från transporter av farligt gods. Planförslaget hanterar dessa aspekter bland annat genom anpassad kvartersstruktur och bebyggelseskala. Pedagogiska miljöer har i detalj studerats för att klara gällande riktlinjer för buller och luft.

Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd för Mälaren samt Gömmarbäcken. Detaljplanens genomförande kräver dispens från strandskyddet.

Kulturmiljöprogrammet pekar ut området runt Vårby källa samt industriområdet som kulturmiljömässigt värdefulla miljöer. Vårby källa användes som hälsobrunn på 1700-talet och industriverksamheten startade på 1800-talet. Områdets historiska karaktär syns framför allt i den s.k. brunnsparken (även kallad "Spendrupsparken") med dess bebyggelse samt fruktträdgård. Inom industriområdet är verkstadsbyggnaden "Cigarren" och panncentralen kulturhistoriskt värdefulla, trots att deras ursprungliga form har förändrats.

Inom och i anslutning till planområdet finns flera arkeologiska lämningar. En hålväg (L2016:129) ligger inom planområdet strax nordväst om Spendrups huvudkontor.

Norr om parken finns sandbarrskog med höga naturvärden. Inom planområdet finns alléträd längs Vårby allé som omfattas av biotopskydd. Vid flytt av Vårby allé behöver två lönnar tas ner, vilket har beviljats dispens från biotopskyddet av Länsstyrelsen i januari 2024.

Planområdet saknar idag aktiviteter för barn och unga, förutom scouternas verksamhet på båtklubben. Norr om området ligger Vårbybadet som riktar sig till



barn i alla åldrar. Vårby beskrivs i barnkonsekvensanalys, av planförslaget, som ett familjevänligt område med närhet till grönska, natur och vatten, men äldre barn och unga har få alternativ och söker sig ofta till Skärholmen.

Detaljplanen

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2100 nya bostäder med blandade upplåtelseformer, handel, service, kontor och nya mötesplatser i Vårby. Planförslaget inkluderar även en idrottshall, tre förskolor, en grundskola samt ett vård- och omsorgsboende, möjlighet till LSS-boende, torg, parker och en ny gatustruktur. Området planeras bli ett rekreativt tillskott för hela Vårby som minskar barriäreffekten mellan stadsdelarna i Vårby. Planområdet planeras med stadsmässiga kvaliteter och närhet till kollektivtrafik. En strandpromenad kommer att förbinda Vårbybadet med Vårby-Haga /Masmo, förbi en befintlig småbåtshamn som delvis tillgängliggörs för allmänheten sommartid. Befintlig båtklubb får en minskad yta i hamnen jämfört med idag och uppställningsplatser för båtar vintertid möjliggörs i stället i en planerad lagerbyggnad invid motorvägen. Närheten till Gömmarens naturreservat tas tillvara i planförslaget genom att öppna upp kulturmiljön runt Vårby källa och s.k. brunnsparken (även kallad "Spendrupsparken"), som bildar entrén till en passage mot reservatet. Denna passage, som planeras av Trafikverket, kommer att gå under E4/E20 och Tvärförbindelse Södertörn. Befintliga villor inom s.k. brunnsparken planläggs med en flexibel användning, Centrum och Kontor, för att möjliggöra alternativa verksamheter och ägandeskap över tid. Regleringen innebär till exempel att administrativa skolfunktionen kan lokaliseras i byggnaderna.



Utsnitt ur förslag till plankarta



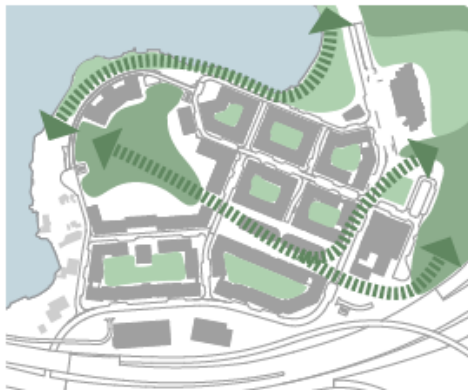
Struktur och skala

Den nya stadsdelen får en finmaskig kvartersstruktur med en sammanhållen urban miljö. Den industriella historien tillvaratas med "Cigarren" som centrum, bevarar dess material och utformning, och skapar ett långsträckt torg söder om byggnaden. Planförslaget har tydliga gränser mellan offentliga och privata områden samt en blandning av bostäder, verksamheter och handel inom samma kvarter. Strukturen skapar siktlinjer som underlättar orienterbarheten och är anpassad till landskapselement som sjön, grönska och äldre byggnader. Planen är en varierad men enhetlig stadsdel med elva kvarter, var och en med egen karaktär. Kvarteren varierar i storlek, från högre storgårdskvarter som hanterar motorvägens ljud, till kompaktare centrala stadsquartier. Byggnaderna spänner mellan fem och åtta våningar. Lägre byggnader placeras vid strandpromenaden och lokalgatorna. "Cigarren" och strandpaviljongen planeras i två våningar.



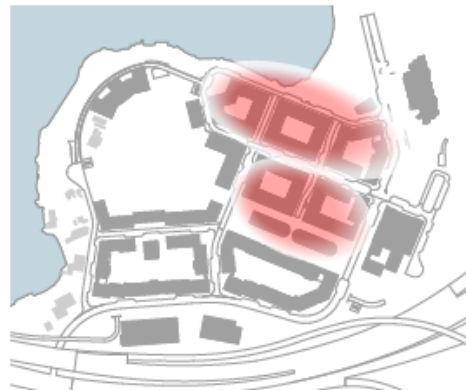
Illustration, axonometri, över områdets struktur och kvarter

GRÖNSTRUKTUR



- Bevara befintlig natur och komplettera med mer grönska i Vårby Udde.
- Naturområden i väst och öst binds samman med grönska på tak, gårdar och i den offentliga miljön.
- Grönskan möter Mälaren i väst och norr.

INDUSTRIELL KARAKTÄR



- Den industriella karaktären bevaras och återskapas runt torget och mot strandparken /Vårbybadet.



GATUSTRUKTUR



- Gatustrukturen skapar en tydlig kvartersstruktur i stadsdelen.
- Korta avstånd skapas.
- Flera entréer och kopplingar skapas till stadsdelen och närliggande områden.

BEBYGGELSESTRUKTUR



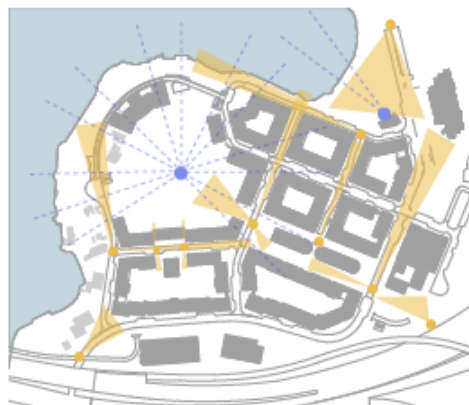
- Sammanhållen kvartersbebyggelse med privata gårdar. Strukturen orienteras för att skapa utblickar mot natur- och vattenområden.

STRÅK OCH MÖTESPLATSER



- Vårby udde får ett centralt beläget torg i anslutning till Vårby allé.
- Platsbildningar skapas i olika storlekar och med hänsyn till terrängen.
- I stadsdelen skapas nya allmänna mötesplatser, så kallade hotspots.

UTBLICKAR



- Befintliga utblickar bevaras.
- Nya utblickar skapas i stadsdelen.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram för Vårby udde har tagits fram. Gestaltningen syftar till att skapa en inbjudande, trygg och aktiv stadsdel. Kvarteren har tydligt avgränsade innergårdar med varierade bottenvåningar, hushöjder och byggnadsvolymer, för en levande stadsbild. Den industriella historien återspeglas vid det centrala torget med storskaliga byggnader, medan husen mot Mälaren betonar vattnets närhet. Material och färger inspirerade av industrihistorien ger kvarteren en unik karaktär och ökar orienterbarheten. Byggnader vid huvudstråk har en stram gestaltning med markerade sockelvåningar och aktiva bottenvåningar med stora glaspartier. Fasader mot gårdar och natur är småskaligare med större variation. Detaljplanen tillåter centrumverksamheter i de flesta bottenvåningar och kräver att 25% av fasaden längs strategiska gator och torg ska vara



centrumlokaler. Befintliga bergrum och källarutrymmen används som underbyggda garage i ett till två plan. Vid kullen placeras garage på insidan av lamellhus för att undvika slutna garagefasader mot gatan.

Taklandskapet varierar med platta tak som förstärker industrikänslan och sadeltak som betonar gavelmotivet från Mälaren. Gröna tak och takterrasser skapar visuell kontakt mellan stadsliv och taklandskap.

Utemiljöernas gestaltning fokuserar på urban grönska för att rena luften, öka biodiversiteten och ge estetiska värden. Ett nätverk av gröna stadsrum skapas, inklusive centrala torget, strandtorget, skogskullen, strandpromenaden och strandparken. Vegetationen samspelar med dagvattenhanteringen. Gatans utformning inkluderar trädplanteringar och möjlighet för verksamheter att använda gatan.

Vatten har historiskt haft stor betydelse för Vårby udde genom Vårby källa och Mälaren. Gömmarbäcken planeras tas upp i dagen, vilket förbättrar ekologin. Miljön runt Gömmarravinen bevaras och en ny entréplats skapas mellan skolan, idrottshallen och ravinen. Vattenelement som fontäner och vattenlek integreras i stadsdelen.



Visionsbild över centrala torget med "Cigarren"



Visionsbild med vy över det centrala torget och mot kullen



Kvarter F2 vid Vårby allé med planerad idrottshalls entré i fonden



Visionsbild med strandpaviljongen till vänster



Visionsbild med kvarter H i fonden

Användning av vattenområden och hamnområde

I planförslaget öppnas strandkanten upp, från att ha varit otillgänglig för allmänheten, genom en strandpromenad runt udden med utblickar över Mälaren. För att båtklubben ska kunna samexistera med den nya stadsdelen kommer uppställningsplatserna för båtar att minska och samlas vid strandpromenadens västra del. En förvaringsbyggnad längs Vårby allé planeras för återstående båtar



och kan även användas som uthyrningsförråd. Under sommaren kan platsen användas för aktiviteter som skate, kickbike och multisport samt parkering. Delar av området kan hägnas in. Området anses förenligt med strandskyddet, men nya anläggningar som bryggor kräver bygglov och dispens från strandskyddet.

Offentliga platser

Torget kring "Cigarren" blir en viktig mötesplats med kommersiella lokaler och allmänna funktioner. Det delas upp i mindre rum med lekplatser, vatten och sittplatser, och förstärks med gröna inslag som kopplar till den centralt belägna kullen och Gömmarravinen.

Strandpromenaden förlänger Vårby herrgårdspark och erbjuder varierade mötesplatser längs vattnet. Den inkluderar aktivitetsområden, tysta naturliga platser och strandparken med sportaktiviteter och en gästbrygga. En strandpaviljong placeras där Vårbybadet möter den nya stadsdelen.

Gömmarbäcken återställs till en öppen bäckfåra med naturlig botten för att främja ekosystemet och skapa en naturnära upplevelse. Platsen fungerar också som angöring till skolan och idrottshallen, och bevarar kulturhistoriska element som lusthus och byggnader runt Vårby källa.

Lek och rekreation

Detaljplanen för Vårby udde syftar till att stimulera fysisk aktivitet genom trevliga gatumiljöer och tillgängliggöra den tätortsnära naturen. Lek och rekreation planeras i stadsrummet, parkrummet och på bostadsgårdarna. Förskole- och skolgårdar kan nyttjas av alla barn utanför skoltid. Strandpromenaden och parkområden som den grönskande kullen och parkmiljön runt Gömmarbäcken uppmuntrar till fysisk aktivitet och sociala möten. Strandpromenaden tillgängliggör strandområdet och en aktivitetspark sommartid planeras inom delar av båtklubbens område, som minskas jämfört med nuläget. Brunnsparken (även kallad "Spendrupsparken") och Vårbykälla är en kulturhistorisk värdefull och grönskande miljö som leder vidare till Gömmarens naturreservat via en viadukt som Trafikverket planerar i samband med Tvärförbindelse Södertörn. En idrottshall planeras i anslutning skolan och torget. En mindre bollplan planeras inom skoltomten.

Mark och Natur

Vårby udde kommer att bli en del av en större grönstruktur som inkluderar både nya och befintliga parker och naturområden. Detta stärker möjligheterna för friluftsliv, skyddar kulturhistoria, stödjer växt- och djurliv samt förbättrar klimat och luftkvalitet. Cirka 44 % av planområdet kommer att utgöras av grönytor, vilket är samma andel som idag, men med förbättrad tillgänglighet. Tre områden med höga naturvärden bevaras och skyddas. Trädallén längs Vårby allé påverkas minimalt och endast ett träd behöver tas ner. Planen bidrar till biologisk mångfald genom bevarande av träd, skapande av gröna ytor och öppning av Gömmarbäcken. Kulturlandskapet kring Vårbykälla bevaras och utvecklas för att förstärka de kulturella ekosystemtjänsterna. Förvaltningens bedömning är att planförslaget stärker ekosystemtjänster inom planområdet.



Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen för Vårby udde inkluderar lokal offentlig service som skola, förskolor, rekreations-, idrotts- och kulturanläggningar samt vårdboende.

Ett vårdboende med 80 platser planeras i kv. B4 mellan kullen och torget, vilket ger utsikt mot natur, torget och Mälaren. Boendet planeras att dela vissa faciliteter med en förskola i samma byggnad. LSS-boenden kan lokaliseras både inom B4 och övriga bostadskvarter.

Tre förskolor med totalt 17 avdelningar planeras i kvarteren A1, B2 och B4. Förskolorna har gårdar som delas med boende i kvarteret, med avskärmningar för att skapa fredade ytor. Förskolegårdarna utformas med varierade funktioner och ny vegetation som tål lek och slitage. Förskolegårdarna har planerats enligt de friytekrav som anges i Huddinge kommuns riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, antagen i kommunfullmäktige 20 april 2020.

En idrottshall om 2090 kvm planeras i bottenvåningen på kvarter F2 intill Vårby allé, med en närliggande busshållplats för tillgänglighet och närhet till skolan.

En ny grundskola för cirka 600 elever (F-9) planeras i Spendrups gamla huvudkontor. Skolan har en inhägnad leveransyta, två akustiktak för tysta utemiljöer på skolgården samt en bullerskärm längs Vårby allé. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en skolgård på minst 10 600 kvm vilket ger cirka 18 kvm friyta per barn. Enligt Huddinge kommuns riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor ligger planområdet inom zon B, relativt tät stadsmiljö 600–1 200 meter från spårbunden trafik. Inom zon B är riktlinjen att skolgårdens friyta ska dimensioneras till minst 23 kvm friyta per barn med minst 3000 kvm sammanhängande yta. Huddinge kommuns riktlinjer medger att avsteg kan göras från friytekravet under vissa förutsättningar. Riktlinjerna berör endast friytans storlek och inte kvaliteten på skolans utemiljö, förutom vid ett avsteg. Enligt riktlinjerna ska en särskild avstegsprocess följas då föreskriven friyta inte uppnås. I samband med framtagandet av planhandlingarna har en utvärdering av lekvärden gjorts. Lekvärden kan bedömas genom en sammantagen värdering av de kvalitéer som finns på en plats som är avsedd för barn att leka på. Totalt sju kriterier utvärderas och poängsätts (-1, 0 alternativt +1). För att göra avsteg från kommunens riktlinjer för friyta krävs minst +3 poäng.

Utifrån de satta kriterierna får skolgården +3 poäng av +7 möjliga, vilket motiverar att avsteg från riktlinjerna kan göras. Avsteget är således i enlighet med kommunens friyteriktlinjer. Gården får högsta poäng på 4 kriterier, men lägre på kriterierna friyta samt tillgänglighet, den senare på grund av markens naturliga topografi. Skolgården är zonerad enligt lekvärdesfaktorn och flera lekredskap är integrerade i landskapet och naturliga partier av gårdens landskap kan användas som lekutrustning. Huvudsakliga lekfunktioner har placerats nära byggnaden och nås tillgängligt antingen från förskoleklassens utgång på baksidan alternativt från huvudentrén för åk 1-9. Rörelsehindre kan röra sig på större delen av gården men inte i hela. De ramper som behövs för att nå vissa lekfunktioner har tillgänglighetsanpassade lutningar. På den del av skolgården som vetter mot Vårby Allé skapas tillgängliga plana ytor med olika aktiviteter som kan användas av rörelsehindre på egen hand.



Foto över planerad skolbyggnad, en före detta kontorsbyggnad.

Närmaste butiker finns i Vårby gård och Vårby Haga/Masmo, med ett större utbud i Kungens kurva. Framtagen handelsanalys visar att servicen främst kommer att betjäna de cirka 2 000 nya bostäderna. Byggnaden "Cigarren" är lämplig för en medelstor livsmedelsbutik, restaurang, café samt offentlig service som bibliotek och vårdcentral. Strandpaviljonen D4 kan också rymma mindre restauranger eller caféer.

Trafik, mobility management, parkering och angöring

Huddinge kommuns trafikstrategi prioriterar gång-, cykel- och kollektivtrafik samt samordnar bebyggelse- och trafikplanering, vilket präglar planförslaget för Vårby udde. Planerade bostäder ligger inom 400 meter från busshållplats. Vårby allé flyttas något österut och anpassas till det framtida läget för E4/E20 enligt vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn. Vägen är fortsatt huvudgata med huvudecykelstråk med hög standard för busstrafik, gång- och cykeltrafik samt kantad av alléträdplantering. I och med planerad utbyggnad av Tvärförbindelse Södertörn kommer en ny cykelanslutning på bro från Botkyrka med möjligt brofäste sydväst inom planområdet. Förvaltningen redovisar i planhandlingarna Huddinge kommuns förordnade, projekterade och genomförbara lösning med en cykelramp ner från bron. Planförslaget kan även hantera den av Trafikverket förordnade rampen, så kallad "cykelsnurra", som förvaltningen bedömer som ett väsentligt sämre alternativ då den ansluter på fel sida av Vårby allés och cykelväg. Val av lösning kommer hanteras i genomförandeskedet i dialog med Trafikverket.

Då området inkluderar flera förskolor och en skola, utformas gatustrukturen för att säkerställa framkomlighet, säkerhet och tillgänglighet för skolelever.

I Vårby udde gäller parkeringstal för Parkeringszon B. Inom Vårby udde föreslås samordnad parkering i gemensamma garage under kvarteren, vilket minskar bilanvändningen. Cykelparkering finns även på bostadsgårdar. Viss cykel- och

bilparkering planeras på torg och gator. Parkeringsplatser placeras inte vid förskolor och skola för att minska biltrafiken till dessa platser. Parkering för personal kan ske i garage eller på gata. En angöringsyta med parkering för både bilar och cyklar planeras på en yta mellan skolan och den föreslagna idrottshallen, invid Vårby källa, och är avsedd för gemensamt nyttjade för skolans och idrottshallens behov. Angöringsfickor längs Vårby allé skyltas som lastplatser under begränsade tider. Varutransporter och sophämtning sker i blandtrafik på övriga gator. Planstrukturen är utformad för att säkerställa krav på soprum och angöringsplatser, utan att störa busstrafiken.

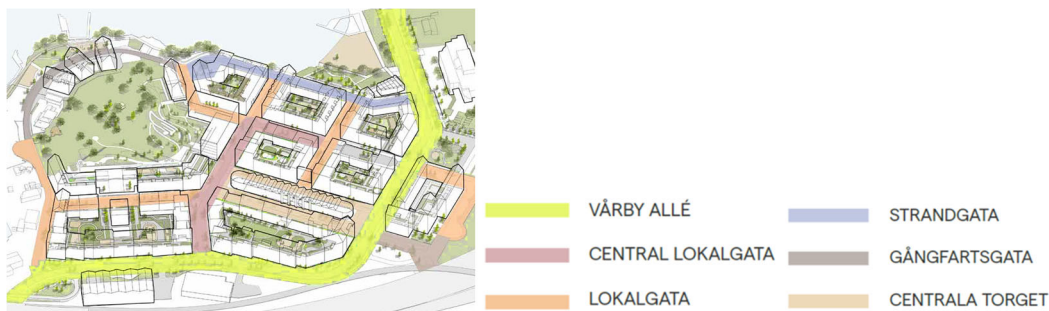


Illustration över föreslagen gatustruktur och gatuhierarki

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Utformning sker enligt kommunens tekniska handbok. Tät stadsmiljö, strandpromenaden och grönområden längs Vårby allé kräver högre drifthantering än mer glesbebyggda delar av kommunen. Mötesplatsen på kullens topp planeras som naturmark och kräver därmed minimal drift. Större anläggningar med mer omfattande driftbehov har bedömts olämpligt på grund av markens beskaffenhet och svårigheter att anlägga tex nya gångstigar. Åtkomst för den drift som ändå behöver göras sker via ramp från det centrala torget nedanför, som blir den enda gångvägen upp på kullen. Rampen angör även förskolorna i B-kvarteren.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar visar att marken generellt är lämplig för grundläggning, men variationer kräver detaljerade undersökningar för varje byggnation.

Vatten och hydrologi

Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Mälaren-Rödstensfjärdens i framtiden. Föroreningsinnehållet i dagvattnet från planområdet förväntas minska efter exploateringen. Genomförandet av detaljplanen bedöms ha positiv påverkan på grundvattenförekomsten.

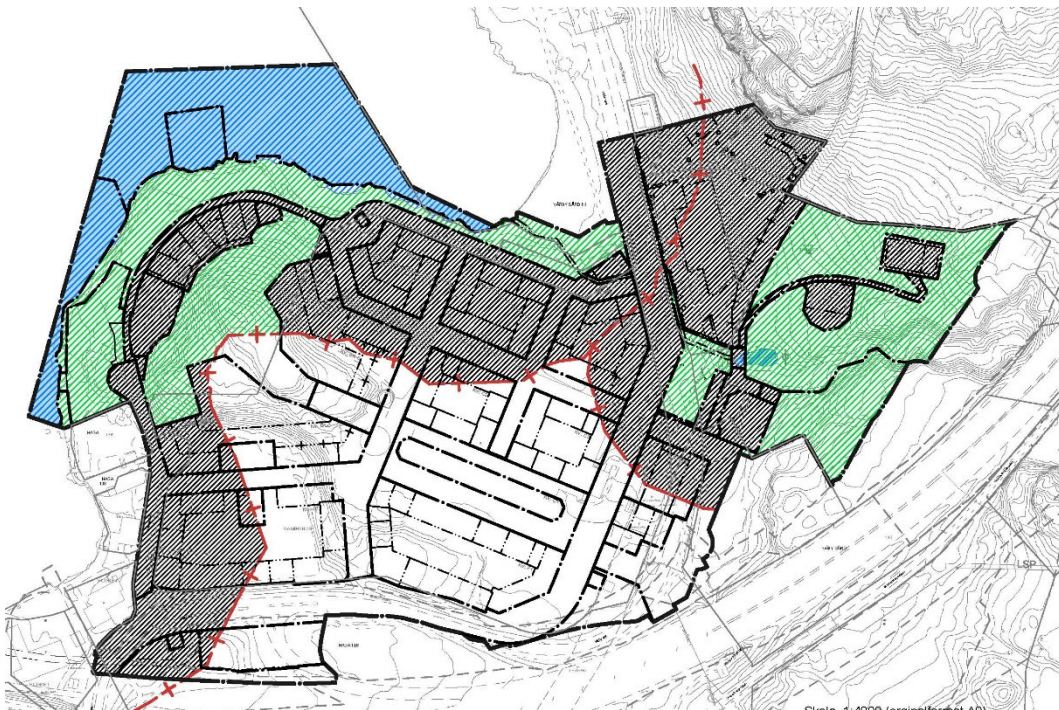
Strandskydd

När en ny detaljplan antas kommer strandskyddet återinträda inom delar av planområdet, vilket innebär ett 100-metersskydd från Mälaren och Gömmarbäcken. Detta berör skolgården, bebyggelse, vägar och

strandpromenaden. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken. Förvaltningen bedömer att det föreligger tre särskilda skäl som motiverar upphävandet av strandskyddet:

- delar av området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften;
- delar av området (skolan) är väl avskilt från strandlinjen av Vårby allé och befintlig bebyggelse och;
- områdena (skolan) behöver tas i anspråk för att tillgodose angelägna allmänna intressen som inte kan tillgodoses på annan plats

Området kring Spendrups huvudkontor, och industrimarken närmast stranden saknar naturvärden och är inhägnade, varför dessa anses redan ianspråktagna, liksom de två villorna i den s.k. brunnsparken och dess anslutande väg. En ny lokalgata genom strandskogen tar i anspråk en mindre del av befintlig vegetation men påverkar inte väsentligt växt- och djurlivets villkor. Alternativ placering för skolan har utretts men ej hittats inom- eller på relevant avstånd från planområdet. Ny skola är en förutsättning för planens genomförande. Sammanfattningsvis bedöms att det allmänna intresset av tätortsutveckling, skolplatser och förbättrad infrastruktur väger tyngre än strandskyddsintressena i dessa fall. Förvaltningen bedömer att planerad strandpark, strandpromenad och småbåtshamn är förenliga med strandskyddet syfte, varför strandskyddet inte planeras upphävt.



Redovisning av var strandskydd upphävs (svart skraffering), kvarstår i vatten (blå skraffering), på land (grön skraffering). Röd linje redovisar strandskyddsgräns.



Förorenad mark, sulfidförande massor, markradon

Undersökningar visar förhöjda halter av tungmetaller, PAH och TBT i marken, särskilt inom båtklubbssområdet och delar av industriområdet. Förorenad mark ska schaktas och hanteras för att säkerställa markens lämplighet för ny föreslagen markanvändning. Sammantaget görs bedömningen att detaljplanen inte leder till förhöjda miljö- och hälsorisker med avseende på befintlig föroreningssituation i marken och grundvatten. Vidare görs bedömningen att utförda miljöutredningar och de identifierade åtgärder som krävs är tydligt mängdbara och ekonomiskt genomförbara. Planen reglerar att startbesked inte får ges förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar har kommit till stånd och godkänts.

Utredningar visar på låg försurningsrisk trots viss naturlig förekomst av svavel. Samtliga pH-värden från genomförda laktester visar på normala värden.

Området klassas som normalradonmark utöver delar av planområdet som har förhöjd risk. Åtgärder för att hantera radonexponering bedöms kunna genomföras effektivt med byggtekniska lösningar.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft erhålls för NO₂ och PM₁₀ för samtliga medelvärdesperioder inom hela planområdet. För NO₂ klaras miljömålen för års- och timmedelvärde i hela planområdet. Miljömålen för PM₁₀ beräknas klaras inom ungefär 80 % av planområdet sett till årsmedelvärde och 95 % av planområdet sett till dygnsmedelvärde, med överskridande i planområdets södra och i viss mån även östra del. För 2045-scenariot innehålls miljökvalitetsnormerna för årsmedelvärde av PM₁₀ för hela skolområdet. Skolgården klarar preciseringen av miljökvalitetsmålet "Frisk luft".

Buller och vibrationer

Området påverkas kraftigt av buller från trafiken vid E4/E20 och Vårby Allé, särskilt i de södra delarna där ljudnivåerna överstiger 75 dBA. Buller sprider sig norrut från E4/E20, och det finns också viss bullerpåverkan från båtklubben.

Majoriteten av bostadskvarteren kommer att ha ljudnivåer på cirka 55 dBA vid fasad när området är fullt utbyggt år 2035. I de mest bullerutsatta lägena kan nivåerna uppgå till 70–75 dBA. Detaljplanen inkluderar bullerdämpande åtgärder för att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden. Detta inkluderar placering och utformning av bebyggelse samt anpassade lägenhetsplaner. Bostäder med högre ljudnivåer (>60 dBA) vid fasad kommer att ha en tyst sida där minst hälften av rummen har lägre bullernivåer. Bullerskyddsskärmar och hörnlägenheter med bullerdämpande balkonger är planerade.

Skolgårdar och förskolegårdar kommer att ha bullerskydd för att uppnå riktvärdena för lekytor. Tak med ljudabsorbenter kommer att användas för att minska buller.

Området påverkas av vibrationer från trafik på E4/E20 och lokala vägar. Byggnaderna kommer att konstrueras i tung konstruktion och grundläggas till fast botten, vilket gör att inga speciella åtgärder för att minska stomljud och vibrationer krävs.



Genomförandet av detaljplanen innebär tillfälliga bullerskydd under utbyggnaden och anpassning av kvarter för att skydda nya bostäder från buller. De föreslagna åtgärderna gör det möjligt att genomföra detaljplanen med acceptabla bullernivåer.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt den geotekniska utredningen finns några branta slänter inom utredningsområdet som kan medföra risk för skred, men bedöms vara stabila i sin nuvarande utformning. Risk för ras kan förekomma vid byggnation på slänter med åsmaterial nära sin friktionsvinkel. Risken för skred inom planområdet bedöms som mycket liten. För gata och mark nära vattnet rekommenderas pålade stödkonstruktioner för att hantera nivåskillnader. Inga risker för bergras eller blocknedfall finns förutom vid schaktarbeten, där skyddsåtgärder ska övervägas.

Transport av farligt gods

Planområdet ligger invid transportleder för farligt gods, E4/E20 Södertäljevägen och en planerad ramp från Tvärförbindelse Södertörn, med förväntade ökningar i transportvolym. Även båtklubben kan utgöra en risk, främst vid båtuppställning. Den huvudsakliga volymen av farligt gods består av brännbara vätskor och gaser.

En riskanalys visar att åtgärder behövs för att sänka risknivån för närliggande bebyggelse. Planförslaget följer rekommenderade åtgärder för att säkerställa säkerheten och att uppfylla de fastställda risknivåerna, vilket gör det möjligt att genomföra detaljplanen på ett säkert sätt.

Skyfall

Planområdet är särskilt utsatt för översvämningar i två lägen vid kraftig nederbörd. I nordöstra delen finns lågpunktsområden runt Spendrups kontorsbyggnader där vatten kan ansamlas vid 100-årsregn. I den södra delen sker avrinningen söderut mot en viadukt där vattnet ansamlas utanför planområdets sydvästra hörn. Området kring Gömmarbäcken och vidare mot Mälaren kan också få vattenansamlingar vid kraftig nederbörd. Planområdet är även utsatt för översvämningar när Mälaren bräder ut vid en 50-, 100- och 200-årsregn och vid den beräknade högsta nivån.

För skydd av människor och bebyggelse placeras byggnaderna ovan +2,7 meter (RH 2000) över beräknat högsta flöde (BHF) för Mälaren. Gator anpassas för att avleda vatten, och gröna ytor planeras för att fördröja skyfallsvolymer. Ytliga avrinningsvägar och höjdsättning skapas för att hindra ansamlingar runt byggnader och avleda vatten mot Mälaren. Skyfallshanteringen säkerställer att området är framkomligt för räddningstjänsten, särskilt från den norra infarten. Vid ett 100-årsregn kan räddningstjänsten också använda GC-vägen under viadukten i söder, men högre flöden gör södra infarten oframkomlig och planområdet får istället nås norr ifrån via Vårby allé.

Dagvattenhantering

Föreslagen dagvattenhantering följer föreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Dagvatten ska hanteras som en del av områdets gestaltning. Dagvattenhantering på kvartersmark ska ske inom fastighetsgränserna med lösningar som regnbäddar, grönytor och planteringar. För skolgårdar och



förskolegårdar föreslås delvis underjordiska lösningar för att undvika öppna vattenytor. På allmän platsmark ska dagvatten ledas till skelettjordar och regnbäddar. Markparkeringar utformas med genomsläppliga material, och på torgytan ska dagvatten hanteras i större planteringsytor. Dagvattenhantering i båtklubben kräver hårdgörande av ytor och byggande av täta underjordiska anläggningar för att förhindra föroreningsspridning genom infiltration och urlakning. Rutiner och särskilda platser för båtbottentvätt föreslås för att minska föroreningar från båtbottnfärger.

El- och energiförsörjning

Fem nya transformatorstationer planeras för områdets framtida elbehov. Området ska vara energieffektivt med mål att bostäderna uppfyller Miljöbyggnad silver. Energikällor inkluderar ytvattenhantering från Mälaren, geoenergi, fjärrvärme och solpaneler.

Konsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

Förvaltningen har bedömt att genomförandet av planen medför en sådan miljöpåverkan att det finns behov av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning har därför genomförts i samband med detaljplanearbetet, där bedömningen görs att ett genomförande av detaljplanen för Vårby udde är förenligt med MB:s och PBL:s hushållningsregler. Detaljplanens genomförande medför huvudsakligen positiva miljökonsekvenser och säkrar en hållbar stadsutveckling i Huddinge kommun. Att området till större delen redan ianspråktaget och tillgången till kollektivtrafik och service är relativt god, talar för en effektiv markanvändning och ett integrerat läge i Vårby. Närheten till motorvägen bedöms däremot medföra negativa konsekvenser för hälsa när det gäller lokaliseringen av bostäder, men i en samlad bedömning så överväger fördelarna.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Ett genomförande av detaljplanen för Vårby udde bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken och PBL:s hushållningsregler.

Social hållbarhet

Planförslagets blandning av bostäder, pedagogisk verksamhet, rekreation, service arbetstillfällen, och lokaler främjar aktivitet under dygnets alla timmar. Detaljplanen reglerar inte lägenhetsfördelning men området är tänkt att få varierande lägenhetsstorlekar och upplåtelseform.

Planområdets geografiska läge bedöms bidra till att minska barriäreffekten mellan de olika stadsdelarna i Vårby kommun. Området är planerat med kvalitativa utemiljöer och innergårdar för barn, med närhet till skola och förskola. Det planerade vårdboendet, nära sjö och grönska, delar byggnad med en förskola vilket främjar de äldres välmående. Med lummiga gator där fotgängaren prioriteras skapas en lugn och tillgänglig miljö som lämpar sig för äldre. Trygghet görs möjligt genom att lokalisera verksamheter och aktiviteter nära bostäder och i anslutning till parker och aktivitetsområden. Bostadsentréer vänds mot gatan, och mötesplatser placeras där människor rör sig naturligt.



Preliminär tidplan

Granskning okt-nov 2024

Antagande Q2 2025

Laga kraft Q2 2025

Bedömd start av byggnation: Q3 2025

Beräknad inflyttning är 2028–2035.

Genomförande

Genomförandetiden är 15 år för planområdet förutom del av strandparken och pendelbåtshamnen som har en genomförandetid på 5 år (och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft). Genomförandet av föreslagen detaljplanen har bedömts komplicerad. Marken ska i vissa delar saneras och samarbeten mellan flera stora byggnationer, som pågår samtidigt, behöver ske. Det är tekniskt komplicerat att anlägga allmän plats och kvartersmark då industrimarken idag innehåller flera underjordiska anläggningar vilka påverkar områdets byggtekniska förutsättningar.

Huddinge kommun ansvarar för att bygga ut allmänna anläggningar inom planområdet i enlighet med detaljplanen. Utbyggnaden kommer att innebära kostnader i storleksordningen 845 miljoner. Utförandet av allmänplats inne i kvarterstrukturen kommer att överföras via avtal till största exploatören och kostnaderna fördelas mellan Exploatören och kommunen enligt nyttan av anläggningen via avtal. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske Q3 2025. Ny bebyggelse kan ske från 2026. Utbyggnadsordningen är planerad för att klara trafikbullerförordningens riktlinjer. Etappindelningen ska anpassas till andra pågående byggnationer i området och då speciellt de tillfälliga åtgärderna vilka utförs med tillfällig markåtkomst i intilliggande vägplan av Trafikverket. Utbyggnaden av vatten och avlopp samt utbyggnaden av allmänplats måste också vara färdigställt innan inflyttning kan ske i etapperna.

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna plats och ansvarar för drift och underhåll av dessa områden. Första förskolan som byggs i planområdet planeras med kommunalt ägandeskap och drift. Övriga förskolor har kommunen option på att äga och/eller driva vilket kommer avgöras i ett senare skede. Idrottshall planeras med kommunalt ägande och drift.

Projektet beräknas generera ett positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark. Förvaltningen bedömer att projektet totalt ger ett positivt ekonomiskt resultat om cirka 28 miljoner kronor.

Avtal

I samband med antagandet kommer kommunen teckna Exploateringsavtal med de stora markägarna inom detaljplanen som beskriver frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt andra genomförandefrågor. För att möjliggöra exploateringen av området nära E4/ E20 måste avtal för att reglera anpassning till vägplanens genomförande tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Avtalets



innebörd kommer i lämpliga delar att överföras till markägare och exploatörer inom detaljplaneområdet via avtal.

Kommunen har arrendeavtal med Huddinge båtklubb inom område som planläggs som dels småbåtshamn och dels park. Förvaltningens avsikt är att teckna ett nytt arrendeavtal med klubben med de nya förutsättningar som planens genomförande innebär. Marken kring båtklubben är förorenad, och sanering måste ske. En åtgärdsutredning för att hantera saneringen och kostnaderna ska göras i samband med att detaljplanen genomförs.

Fastighetsbildning

Inom detaljplanen kommer cirka 76 600 kvm kvartersmark, 83 700 kvm allmän plats samt 17 300 kvm vattenområde att skapas.

För att tillgodose skolbehovet om 600 elever skall en skolfastighet bildas. Tillsamman ska mark från två privatägda kontors/industrifastigheter, delar av en kommunalägd ej tidigare ej planlagd fastighet samt en privatägd fritidsfastighet bilda kvartersmark för skola. Kommunen har skyldighet att säkerställa tillgång till adekvata utbildning och utbildningsfaciliteter. Alternativa lokaliseringar inom planområdet och i relevant geografiskt avstånd från planområdet har utretts. Förvaltningen gör bedömningen att planerad skola är den enda möjliga lokaliseringen. Kommunen har därför rättigheten att förvärva den mark som i detaljplanen planläggs som skola, i det fall markägaren inte bedöms kunna tillgodose adekvat utbildning och utbildningsfaciliteter på annan plats inom planområdet. Om avtal ej kan tecknas kan tvångsåtgärder komma att vidtas för markåtkomst.



Utsnitt ur plankarta med planerad skolfastighet redovisad samt den privata fritidsfastighet (blå) som avses bli inlöst för att kunna tillgodose skolbehovet

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer att planförslaget kommer att ha positiv effekt för hela kommundelen Vårby. Genom att tillföra nya allmänna platser och funktioner för vistelse och rekreation, bedömer förvaltningen att barriäreffekten mellan Vårby-Haga och Vårby gård minskar. Förslaget innebär en tät bebyggelse som kan rymma många boende och stödja lokal service, vilket skapar ett levande gatuliv.



Gestaltningssambitionen följer Huddinge kommuns arkitekturstrategi genom att utveckla platsens kvaliteter och historia, med varierande skala och uttryck, karaktärskapande byggnader och material som anknyter till industrihistorien. Gatustrukturen och siktlinjer fokuserar på lokala målpunkter för att skapa trygghet och god orienterbarhet. Planen främjar mobilitet och grönska och erbjuder offentliga miljöer som blir naturliga mötesplatser för boende och besökare. Förvaltningen bedömer att planen ger goda förutsättningar för minskat bilresande till förmån för gång- och cykeltrafik. Planen bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser genom prioritering av kollektivtrafik, cykling och gång samt användning av solenergi och bergvärme.

Ett genomförande av detaljplanen för Vårby udde bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken och PBL:s hushållningsregler.

Trots att delar av området utsätts för förhöjt buller och luftföroreningar, bedöms planen, tack vare tekniska lösningar, vara förenlig med trafikbullerförordningen och miljö kvalitetsnormerna för luft. Exponeringen för farligt gods anses acceptabel med riskreducerande åtgärder. Planförslaget har en försumbar negativ påverkan på biologisk mångfald, med positiva konsekvenser från att delar av Gömmarbäcken öppnas. Det kollektivtrafiknära läge främjar klimatsmarta transporter, och planen kan positivt påverka miljömålen som "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "grundvatten av god kvalitet", "ingen övergödning", "levande sjöar och vattendrag" samt "giftfri miljö" genom markföroreningssanering och förbättrad dagvattenhantering.

Eftersom de mest värdefulla naturområden och träden inom planområdet bevaras och skyddas görs bedömning i miljökonsekvensbeskrivningen att påverkan på naturvärden är försumbart negativ. Inga av de fågelarter som häckar inom planområdet bedöms påverkas av exploateringen. Förvaltningens bedömning är att planförslaget stärker ekosystemtjänster inom planområdet.

Förvaltningen gör bedömningen att planförslaget tillvaratar kulturhistoriska värden i planområde. Vårby kallas historiska karaktär bevaras. Den historiska miljön tillgängliggörs för allmänheten med en tydligare entré in till parken.

Förvaltningen bedömer att den planerad skolans placering är den mest lämpade. Andra möjliga platser för skolan har undersökts inom ramen för planarbetet men bedömts olämpliga på grund av sämre förutsättningar för både skolan och stadsdelen. Skolgårdens dimensionering följer Huddinge kommuns friyeriktlinjer med avsteg.

Planförslaget är förenligt med i regionplanen RUFS 2050, som pekar ut området som "primärt bebyggelseläge". Planförslaget är förenligt med både gällande översiktsplan 2030 och antagna men överklagade översiktsplan 2050. Inriktningen för översiktsplan 2050 är; Ett levande och växande Huddinge, Ett Huddinge i samspel med naturen, Ett Huddinge som håller ihop, Ett Huddinge med minskad klimatpåverkan. Planförslaget för Vårby udde ligger i linje med dessa målsättningar, då syftet är att skapa en ny stadsdel på redan bebyggd mark med närhet till natur och vatten. Stadsdelen ska ha starka kopplingar till omgivande stadsdelar Vårby gård och Vårby Haga och skapa möjlighet till ett bilfritt boende.



Planförslaget är förenligt med utvecklingsplan för Vårby som godkändes i mars 2022. Målet för Vårby 2050 är att sammanlänka stadsdelarna i området, där Vårby udde blir en viktig pusselbit i och med dess geografiska läge mellan Vårby gård och Vårby Haga. Planförslaget överensstämmer även med planprogrammet för Vårby udde (Spendrups), som godkändes av kommunfullmäktige 10 februari 2020 §18.

Planförslaget uppfyller flera av kommunens tre övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning. "Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen" uppfylls genom delmål "nya bostäder tillkommer i första hand i rätt lägen nära kollektivtrafik, service och rekreationsområden, samt delmålet "den nya bebyggelsen bidrar till översiktsplanens intentioner om att öka sammanhållningen, minska barriärer och utjämna skillnader mellan områden". "Bostäder för grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden" och "Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet" beaktas genom att tillskapa en variation av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar, sociala bostäder, med mera.

Konsekvenser för riksintressena "Mälaren med öar och strandområden", samt E4/E20 och planerad väg Tvärförbindelse Södertörn bedöms påverka. Detaljplanen bevarar strandområdena och tillgängliggör dem för allmänheten, samt öppnar Gömmarbäcken och anlägger lektrappor för att främja fisklek och friluftsliv.

Förvaltningen har sedan samrådet fört en aktiv dialog och samordning med Trafikverket och anpassat förslaget efter E4 Förbifart Stockholm och Tvärförbindelse Södertörn. Planförslaget har anpassats och förtydligats efter inkomna synpunkter från flera remissinstanser avseende luftkvalitet, buller, risk, dagvatten och skyfall, natur- och kulturvärden, fastighetsjuridiska frågor, säkerställt nödvändiga ledningsomläggningar, med mera. Samtliga utredningar har uppdaterats och redovisas i planhandlingarna.

Förvaltningen bedömer sammanfattningsvis att planförslaget är möjlig att genomföras och, efter de justeringar som gjorts utifrån samrådets remissynpunkter, nu är redo för granskning.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Förvaltningen bedömer att förslaget inte innebär några juridiska konsekvenser för kommunen. Förvaltningen bedömer att projektet totalt ger ett positivt ekonomiskt resultat om cirka 28 miljoner kronor.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

**Delegationshänvisning**

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten