



# FÖRSTUDIE VÅRBY GÅRD CENTRUM 2026-03-13



**PROJEKTGRUPP HUDDINGE KOMMUN**

Linda Dahlberg, områdesstrateg  
Anna Hjalmarsson, planarkitekt  
Susanna Udd, landskapsarkitekt  
Maria Wikenstål, trafikplanerare  
Emma Wallgren, trafikplanerare  
Fanny Smått Hellström, exploateringsingenjör  
Anna Sillén, verksamhetsanalytiker, kultur- och fritidsförvaltningen  
Ellen Björk, projektutvecklare,  
Huddinge samhällsfastigheter

**SWECO KONSULTTEAM**

Aron Swartz, arkitekt, stadsplanerare, Sweco  
Elin Pääjärvi, arkitekt, stadsplanerare, Sweco  
Linn Giertz, medverkande arkitekt, Sweco  
Daniel Gullikson, landskapsarkitekt, Sweco

**ÖVRIGA MEDVERKANDE**

Vid workshop två deltog representanter  
från Balder fastigheter.  
Annika Eriksson, Balder fastigheter  
Joacim Haag, Balder fastigheter

**INNEHÅLL**

Inledning	3
Uppdraget	4
Förutsättningar	5
Funktioner	8
Workshop 1	10
Strukturskisser/scenarier	13
Workshop 2	18
Fördjupade scenarier, utvärdering	21
Scenario 1	24
Scenario 2	30
Scenario 3	36
Sammanfattning, slutsats	42





Vy från Vårby allé mot tunnelbanan

# INLEDNING

## SYFTE

Syftet med förstudien är att inom arbetet med en handlingsplan för Vårby gård ta fram ett visuellt och strategiskt underlag för utveckling av centrala Vårby gård. Underlaget ska användas i fortsatt dialog och beslut om områdets utveckling.

En del i handlingsplanen handlar om att se över centrumbebyggelsen och dess befintliga funktioner för att möjliggöra ett mer effektivt markutnyttjande för kommunal och kommersiell service samt för att komplettera området med bostäder. Förutsättningar för tydliga och trygga utomhusmiljöer är också fokus i handlingsplanen.

## ARBETSGRUPP

Arbetet med förstudien har skett i en liten arbetsgrupp från Sweco med arkitekter och stadsplanerare, i nära samarbete med kommunens projektgrupp. Uppdraget har under projektiden utökats för att omfatta expertis inom landskap och dagvatten för att utreda förutsättningarna för utveckling av grönområdet väster om centrum som utgörs av Vårbyravinen.

## WORKSHOPBASERAD PROCESS

Arbetet inleddes med ett platsbesök ihop med kommunens projektmedlemmar. Därefter har Sweco hållit i två workshopar där Swecos och kommunens projektgrupp tillsammans analyserat och skissat på utvecklingen av centrala Vårby gård. Första workshopen handlade om förutsättningar och att hitta möjliga strukturskisser framåt, andra workshopen fokuserade på att utvärdera framskissade scenarier och placering av olika funktioner i dessa.

## SCENARIER

Under arbetet har scenarier använts som en arbetsmetod för att utforska möjligheter och analysera strategiska vägval. Scenarierna skiljer sig åt i struktur och placering av funktioner för att kunna utgöra ett brett diskussionsunderlag, som visar på olika aspekter. I ett vidare arbete kan kvaliteter från de olika scenarierna kombineras mellan varandra. Efter workshop 2 har tre av scenarierna fördjupats, och presenteras i slutet av detta dokument.



**Syfte:**

Syftet med delprojektet är att genom en förstudie av centrumbebyggelsen undersöka möjligheterna att göra kompletteringar för ökad variation i bostadsbeståndet och samtidigt säkerställa plats för viktiga funktioner som inryms i dagens centrum och stärka området som mötesplats.

**Mål:**

Delprojektets mål är att, utifrån framtagna förstudie av centrumbebyggelsen föreslå platser för kompletterande bostadsbebyggelse, peka ut lokalisering för viktiga funktioner och en samlande mötesplats i Vårby gård. Det är också ett mål att föreslå hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att skapa bostadsvariation och möta efterfrågan av exempelvis större lägenhetsstorlekar.

**Aktiviteter inom delprojektet:**

- Ta fram skissunderlag med olika alternativ för centrumbebyggelsen med utzoomningar för de funktioner som lämnar centrum.
- Genom en skedesplanering föreslå en utbyggnadsordning för de flyttkedjor som skapas av att centrum och kommunala verksamheter möbleras om.
- Föreslå platser att markanvisa för bostadsprojekt som ökar variationen i typologi eller upplåtelseform i området.

## UPPDRAGET

**BAKGRUND**

Huddinge kommun arbetar med att ta fram en handlingsplan för Vårby gård, som är ett av kommunens prioriterade utvecklingsområden. Handlingsplanen ska utgå från den utvecklingsplan för Vårby som antogs i kommunfullmäktige 2022. Handlingsplanen har ett särskilt fokus på social hållbarhet och ska tydliggöra vad i utvecklingen som ska prioriteras, när i tid, och av vilka aktörer.

Ett av handlingsplanens tre teman handlar om att se över centrumbebyggelsen och dess befintliga funktioner för att möjliggöra ett mer effektivt markutnyttjande för

kommunal och kommersiell service samt för att komplettera området med bostäder. Ett mål är också att öka variationen i bostadsutbudet genom att tillföra underrepresenterade bostadsstorlekar, bostadstyper och upplåtelseformer. Området präglas av en relativt intakt miljonprogramsstruktur, och en viktig del av uppdraget är att analysera hur tillägg och kompletteringar kan göras på ett kvalitativt, hållbart och platsanpassat sätt.

Utvecklingsplan för Vårby (2022), underlag med möjliga platser att utveckla samt identifierade svårigheter med

trafikföringen i området finns framtagna. För samhällsfunktionerna kulturskola, fritidsgårdar, folkbibliotek, simhallar och idrottsanläggningar finns framtagna strukturprogram. Uppdraget ska bygga vidare på dessa material och bidra med fördjupade analyser och visualiseringar som visar hur helheten kan stärkas. Ett särskilt fokus ska läggas på att skapa en tydligare och tryggare struktur för mötesplatser och torg som idag upplevs otydliga och otrygga.

I centrumområdet finns i dag bibliotek, tunnelbanestation, skola, kulturskola, fritidsgård, simhall, centrum med kommunal och kommersiell service, idrottshall samt parkeringsanläggning.

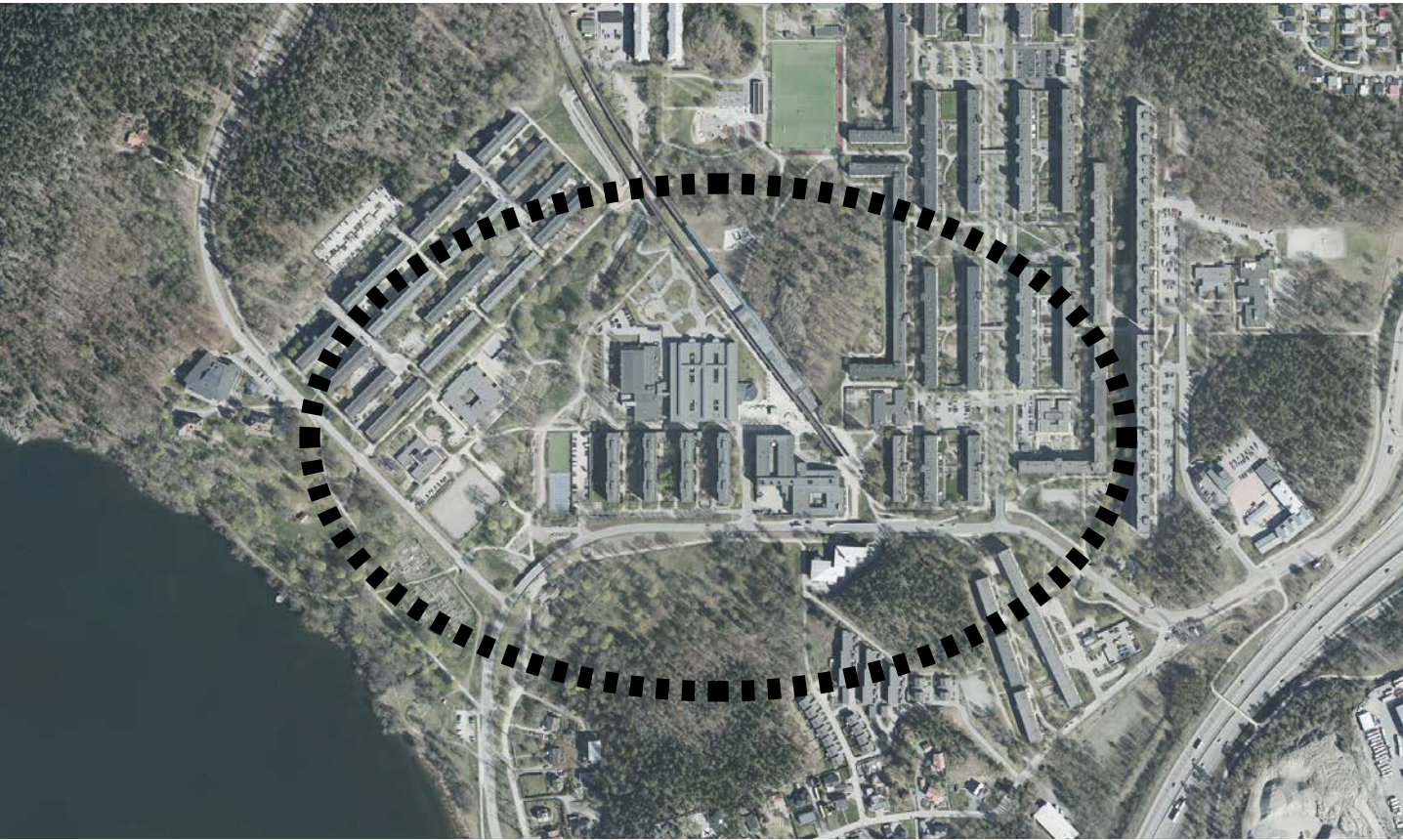
Projektet omfattar även ett komplex av flyttkedjor, där olika funktioner är beroende av varandra – när en verksamhet flyttar skapas möjlighet för en annan att etableras. Dessa samband och utvecklingssteg ska illustreras visuellt som en del av uppdraget.



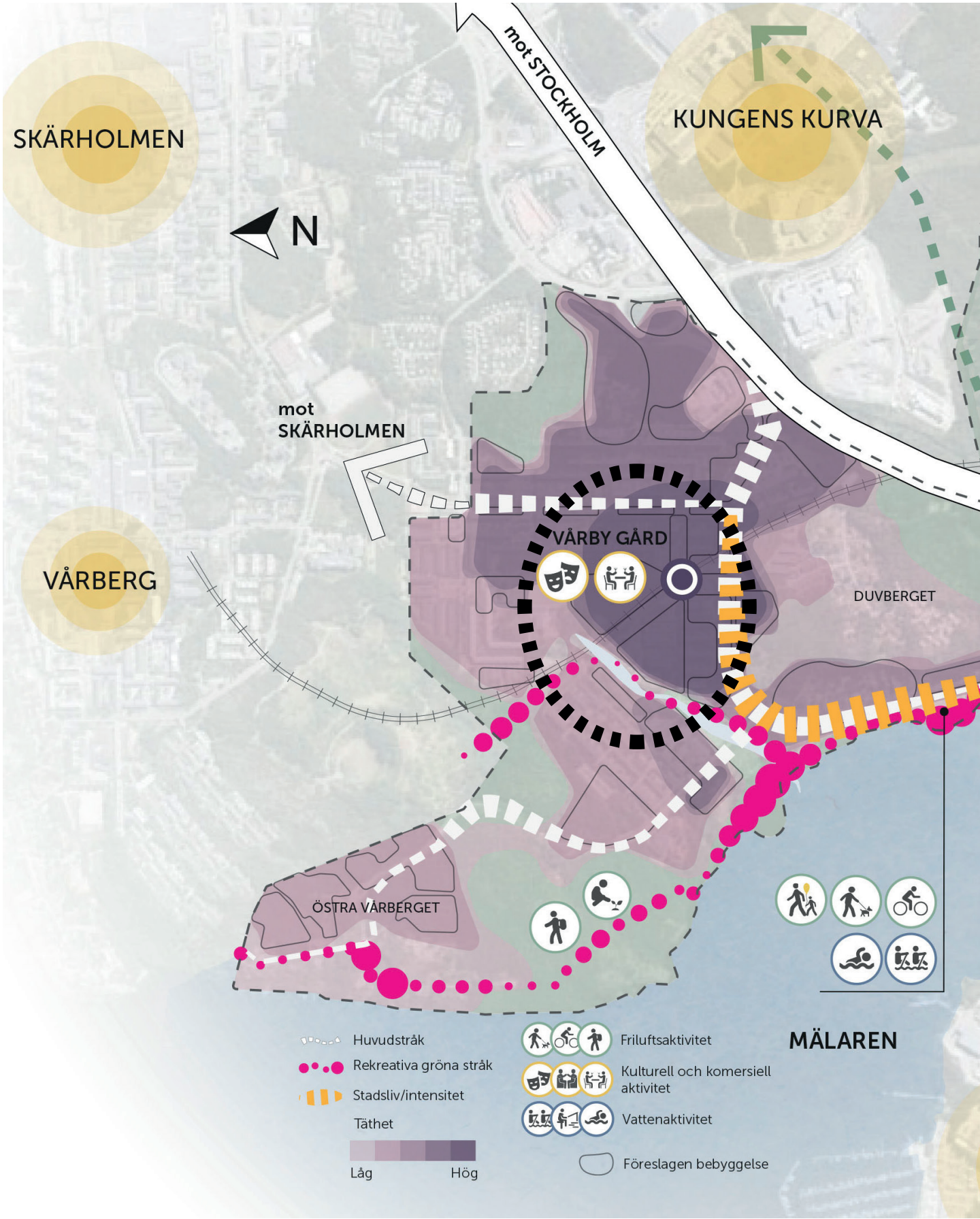
# FÖRUTSÄTTNINGAR, LÄGET



Områdets läge markerat på plan från RUFS 2050



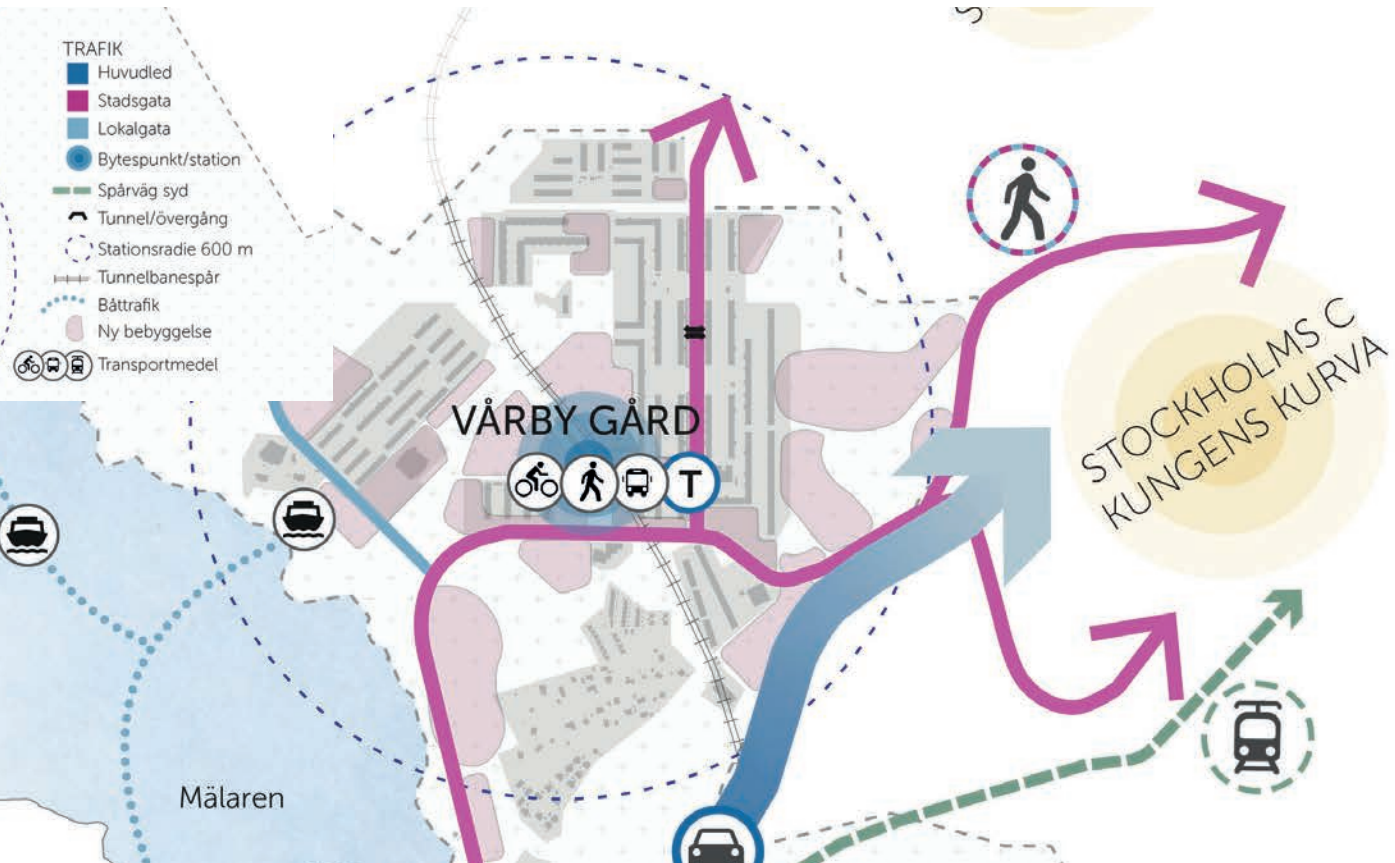
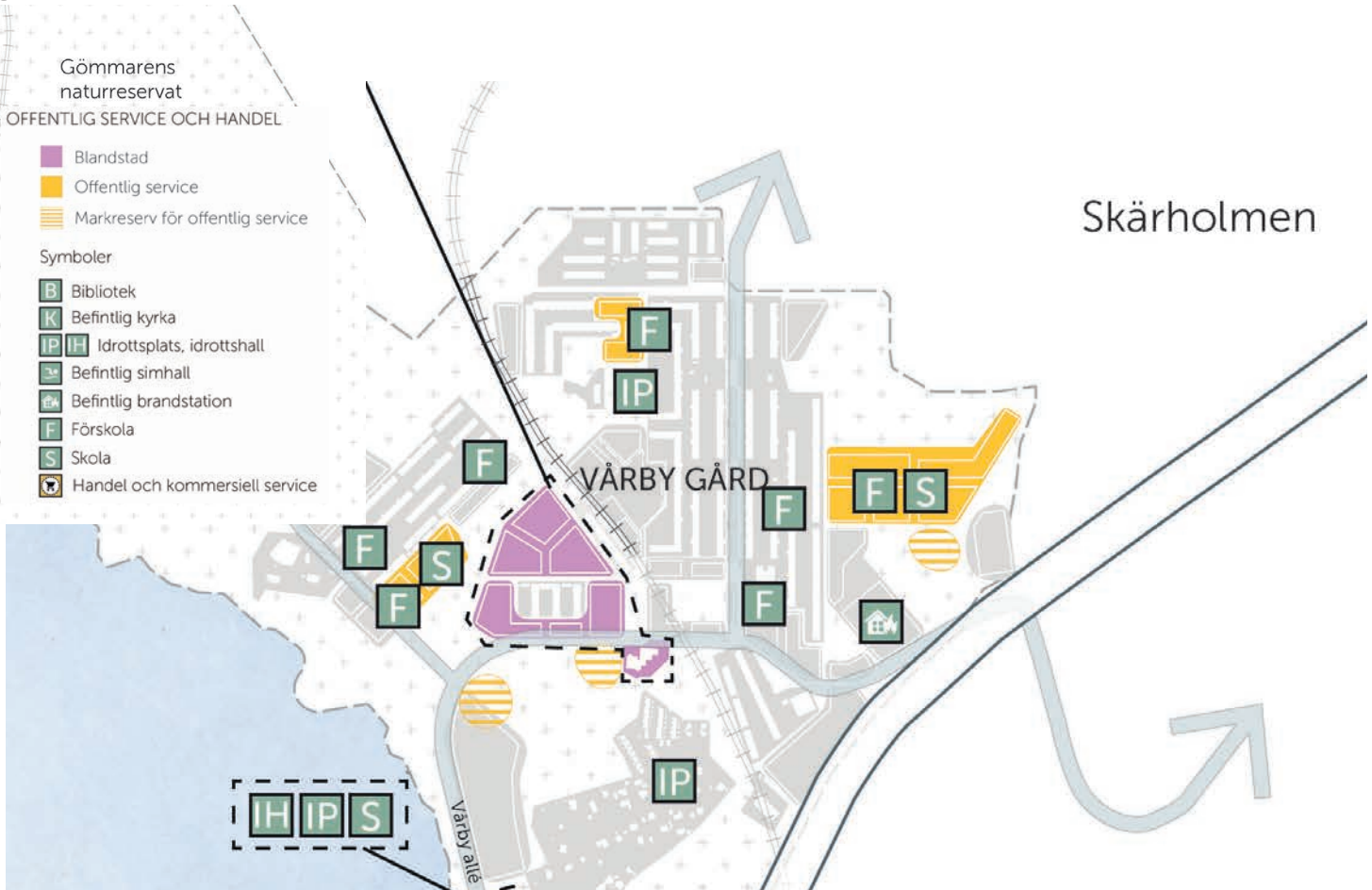
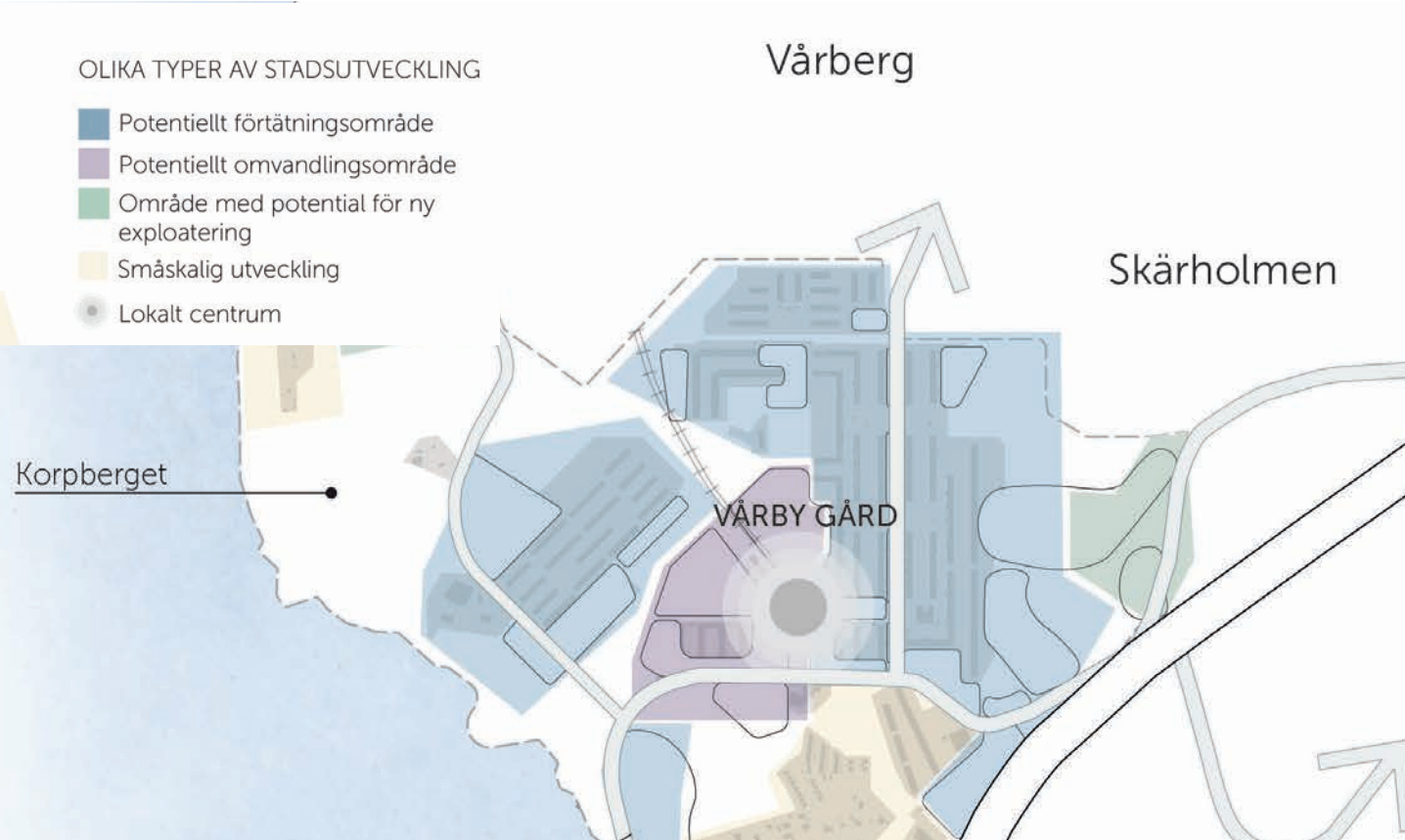
Områdets läge markerat på ortofoto.



Områdets läge markerat på strukturplan från utvecklingsplan för Vårby.



# FÖRUTSÄTTNINGAR, INRIKTNING UTVECKLINGSPLAN





# FÖRUTSÄTTNINGAR, STADSBILD, KULTURMILJÖ



Vårby gård bild från Kulturmiljöprogram 2019



Bild på bostadsbebyggelse i Vårby gård från utvecklingsplan för Vårby.

**Området har särskilt kulturhistorisk värde.**

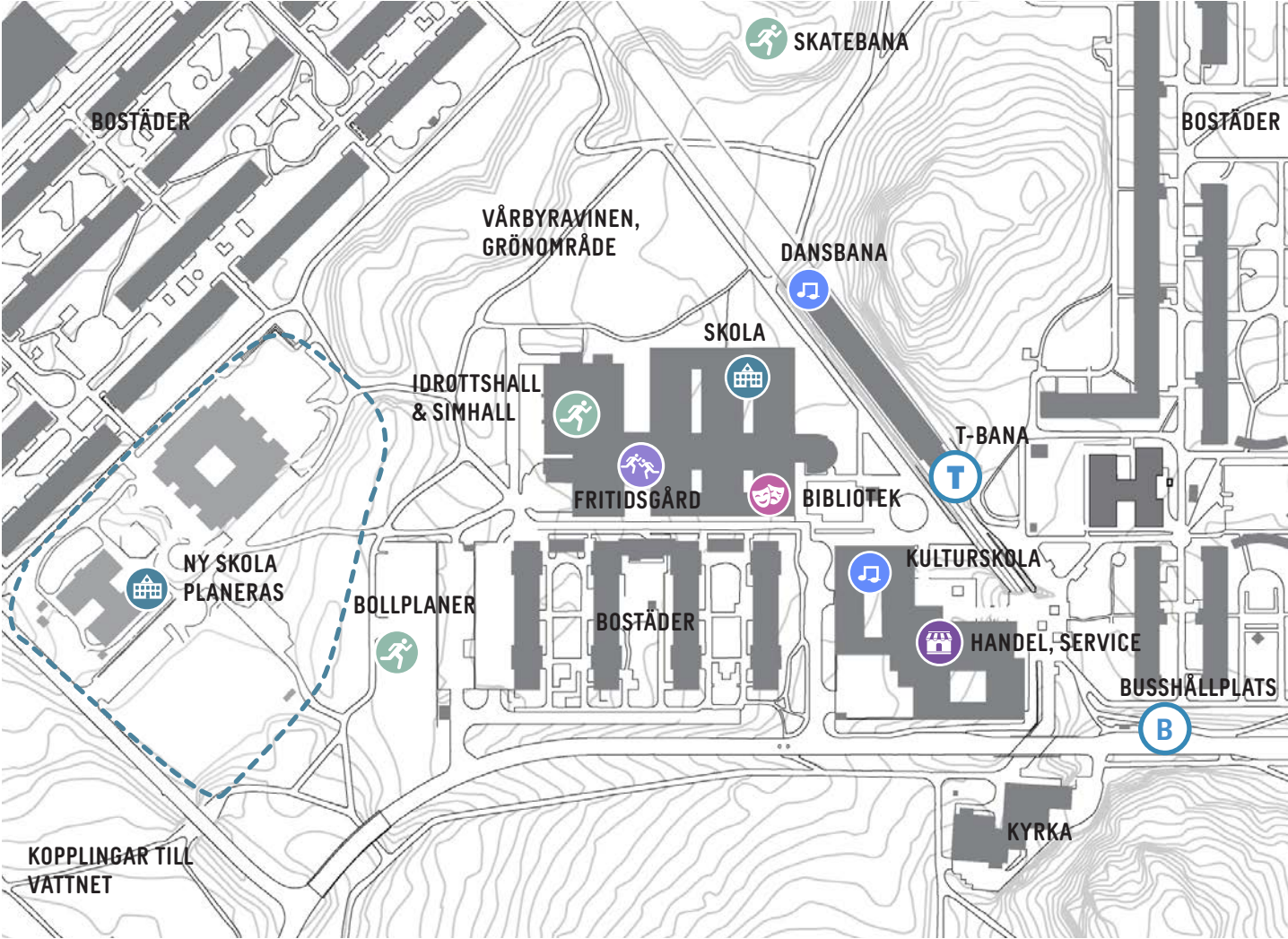
**Bebyggelsen kännetecknas av:**

- modernistisk enhetlighet
- lamellhus dominerar, smala långa volymer, 2-5 våningar
- terränganpassad bebyggelse, inplacerad i natur
- trafikseparering med smala gångstråk genom och mellan byggnadsvolymerna
- lägre centrumbyggnader, stora samlande byggnadskroppar, 1-4 våningar



Bilder av centrumbebyggelsen som avviker i höjd, planform och uttryck.





Funktioner i centrala Vårby gård

# FUNKTIONER

Förutom bostäder ska funktioner som bibliotek, skola, kulturskola, fritidsgård, simhall ingå i skisserna. En idrottshall utreds som en möjlig funktion. Volymbehov nedan.

Preliminära uppgifter:	Befintligt i Vårbyhuset/ Vårby centrum (kvm)	Volymbehov till 2034 (kvm)
Folkbibliotek	930	930
Fritidsgård	635	635
Idrottshall med fullstor sporthall	1430	1800-2000
Kulturskola	100	623
Simhall	1350	1500-2000



Vårbackagången är huvudstråket genom centrum från tunnelbanestationen mot ravinen.



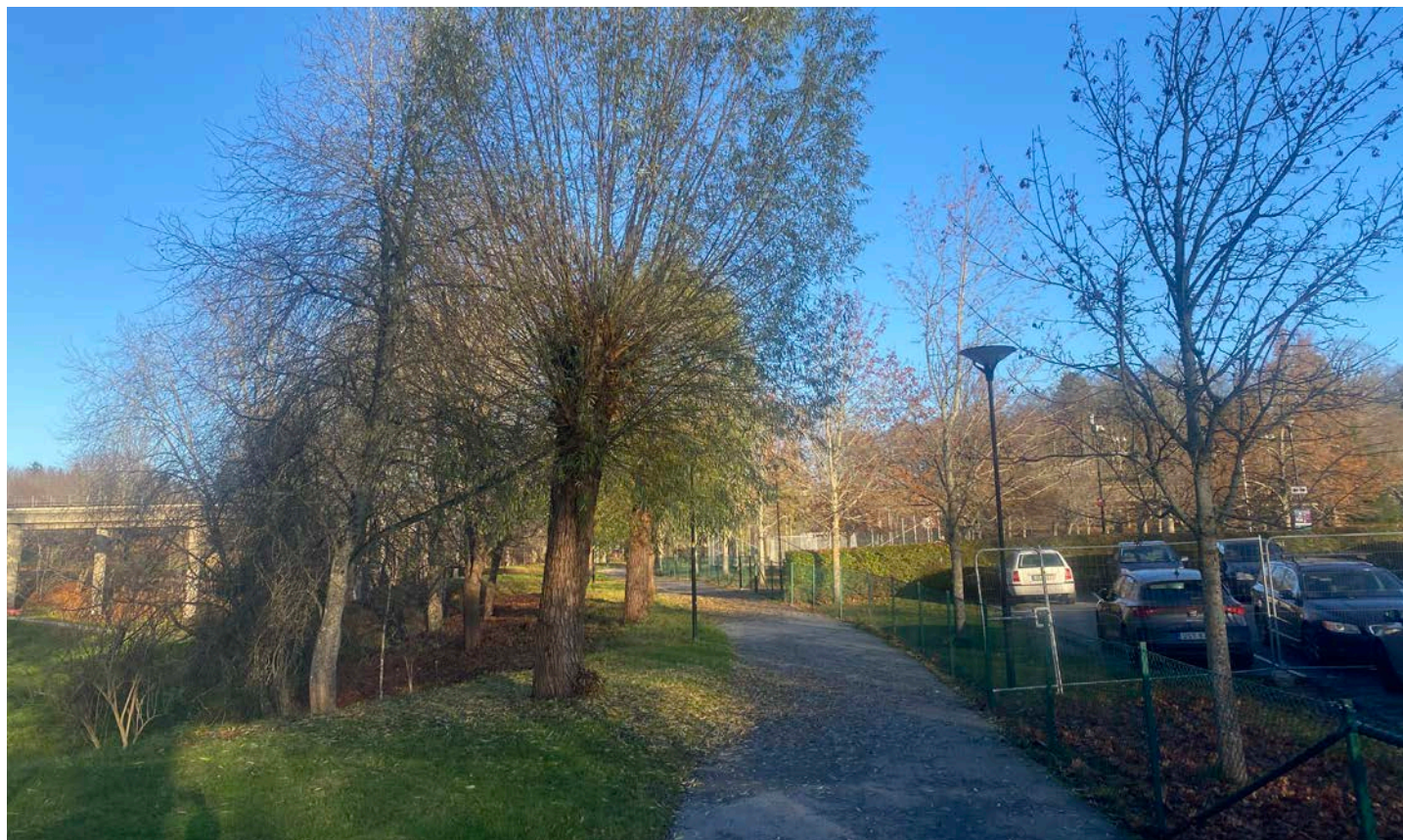
# FÖRUTSÄTTNINGAR, PLATSBILDER



*Trappa och platsbildning norr om centrumhuset.*



*Planskilt stråk till Vårby allés södra sida, med entréer till Vårby Gårds kyrka.*



*Gångväg längs ravinen.*



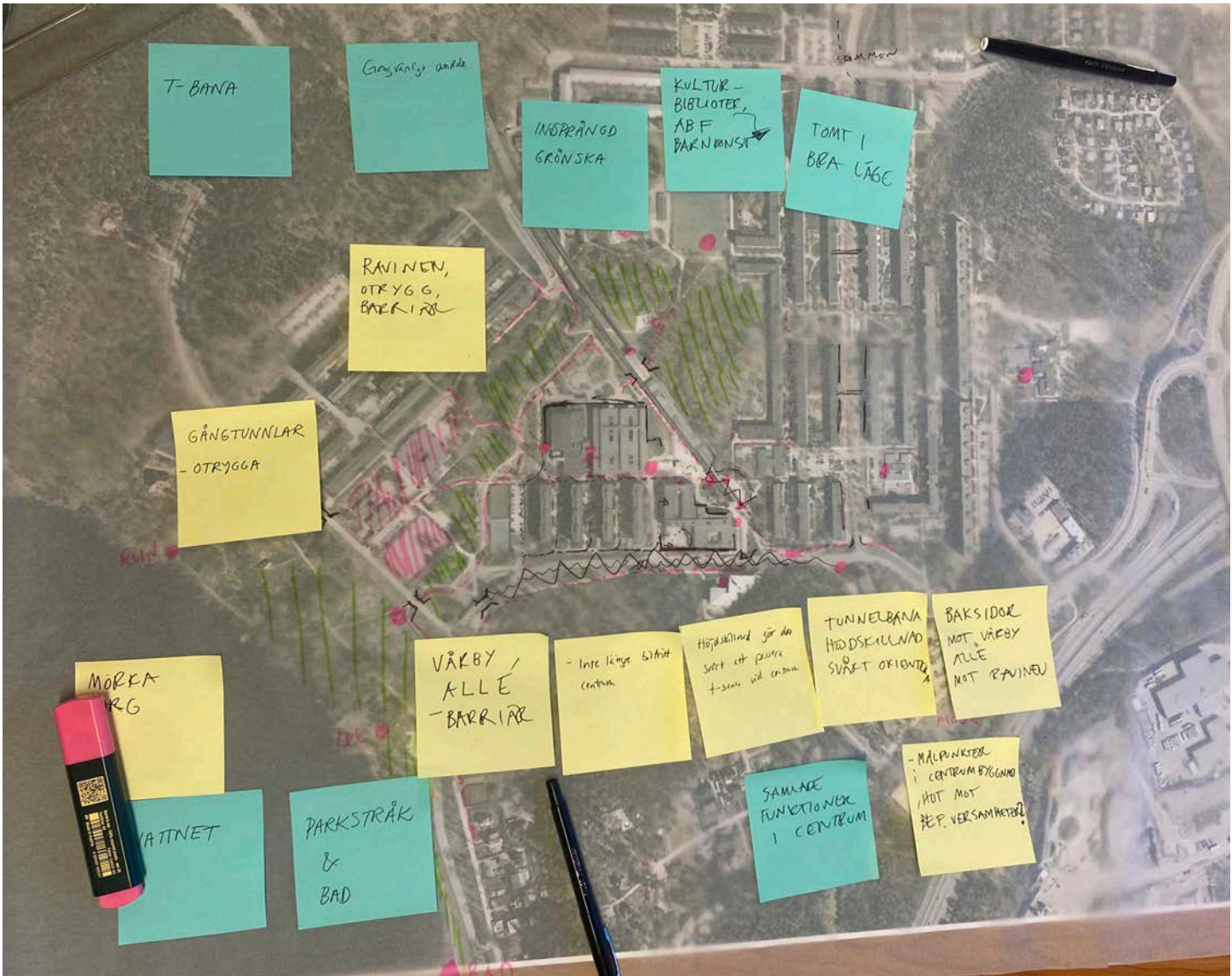
*Centrum har stora höjdskillnader, i bild tunnelbaneentrén från den nedre centrumplatsen.*



# WORKSHOP 1 | SWOT MÅLPUNKTER, STRÅK OCH BARRIÄRER

## SYFTE

Syftet med workshop 1 var att gemensamt i projektgruppen samla platsens förutsättningar och kvaliteter i en SWOT analys, samt att gemensamt påbörja skisser på ett antal scenarier. Arbetet utfördes i två grupper. Grupp 1 gjorde SWOT-analys på målpunkter, stråk och barriärer.



### Styrkor, möjligheter

Parkstråk & bad, vattnet  
Kultur (bibliotek, ABF, barnkonst)  
Tunnelbanan  
Ravinen, utveckla grönt rum  
Samlade funktioner i centrum  
Tomt öster om tunnelbanan, bra läge  
Gångvägar  
Insprängd grönska

### Svagheter, hot

Barriärer - Vårby allé, ravinen, tunnelbanan  
Planskildhet, stråk genom gångtunnlar  
Mörka platser  
Höjdskillnader  
Skuggiga torg  
Inte längre bilfritt centrum  
Svårt att orientera sig kring tunnelbane-entréerna  
Baksidor mot omgivningen (ravinen, Vårby allé)





# WORKSHOP 1 | SWOT FUNKTIONER & BYGGNADER

Grupp 2 gjorde SWOT-analys på funktioner och byggnader.

## Möjligheter

Ny skola  
Vattnet, brygga och bad  
Bygdegårdspark  
Byggbara/utvecklingsbara tomter  
Ravinen

## Styrkor

Tunnelbanan  
Matbutik  
Simhall, idrottshall  
Bibliotek, fritidsgård  
Multisport  
Idrott  
Lek  
Dansbana  
Skate

## Svagheter, hot

Centrum blockerar (baksidor)  
Skuggiga platser  
Otydliga platser och rörelser  
Introvert centrumbyggnad med otydliga entréer.

## SAMMANFATTNING

Området är välförsörjt med kollektivtrafik och har många publika funktioner och ett blandat innehåll vilket är en styrka. En tyngdpunkt av målpunkter finns på västra sidan om tunnelbanan, men många boende rör sig även från tunnelbanan norrut. Det rekreativa grönstråket och målpunkter längs vattnet är en styrka. Höjdskillnader och infrastruktur såsom tunnelbanan och Vårby allé samt de stora sammanhängande byggnadsvolymer i centrum utgör barriärer i området. Flera överlappande svagheter och möjligheter, till exempel trafikseparerade stråk, som är trygga ur trafikala perspektiv, men kan upplevas otrygga vid vissa tider på dygnet. Vårbyravinen upplevs idag som en otrygg barriär men är samtidigt en möjlighet att utveckla. Flera byggnader i centrum är introverta och skapar baksidor mot sin omgivning vilket leder till otrygghet. Gångstråken genom centrum kan upplevas otrygga.





# WORKSHOP 1 | SKISS SCENARIER

I andra delen av workshopen togs ett antal handskisser på möjliga scenarier fram. Arbetet utfördes i två grupper och tema för skisserna utgick ifrån Tema urbant och Tema grönt.

För Tema urbant togs två skisser fram. Skiss "Kvarter" med en kvartersstruktur och en angöringsgata mot ravinen. Här fanns även exploatering längs Vårby allé med. Skiss "Diagonal" visade på en möjlig ny diagonal koppling över det övre torget mot Vårby allé.

På Tema grönt skissades det på ett mer uppbrutet möte med ravinen som redovisas i skiss "Punkthus". I skiss "Parkstråket" fick Vårbackagången en bredare sektion, med en tanke om att utveckla en grön koppling och publikt rum längs Vårbackagången.



Skiss - "Kvarter"



Skiss - "Punkthus"



Skiss - "Diagonal"



Skiss - "Parkstråket"



# STRUKTURSKISSER

Efter Workshop 1 har fyra strukturskisser/ scenarier utvecklats. Scenarierna skiljer sig åt i bebyggelse- och gatustruktur, samt i placering av funktioner. Skisserna har utvecklats för att redovisa olika spår och utforska olika riktningar och möjligheter. Dessa skisser låg sedan till grund för Workshop 2, då innehåll och kvaliteter diskuteras. Funktioner, byggnadstypologier och strukturer i delområden kan kombineras i det fortsatta arbetet.



1. "Max"



2. "Parkstråket"



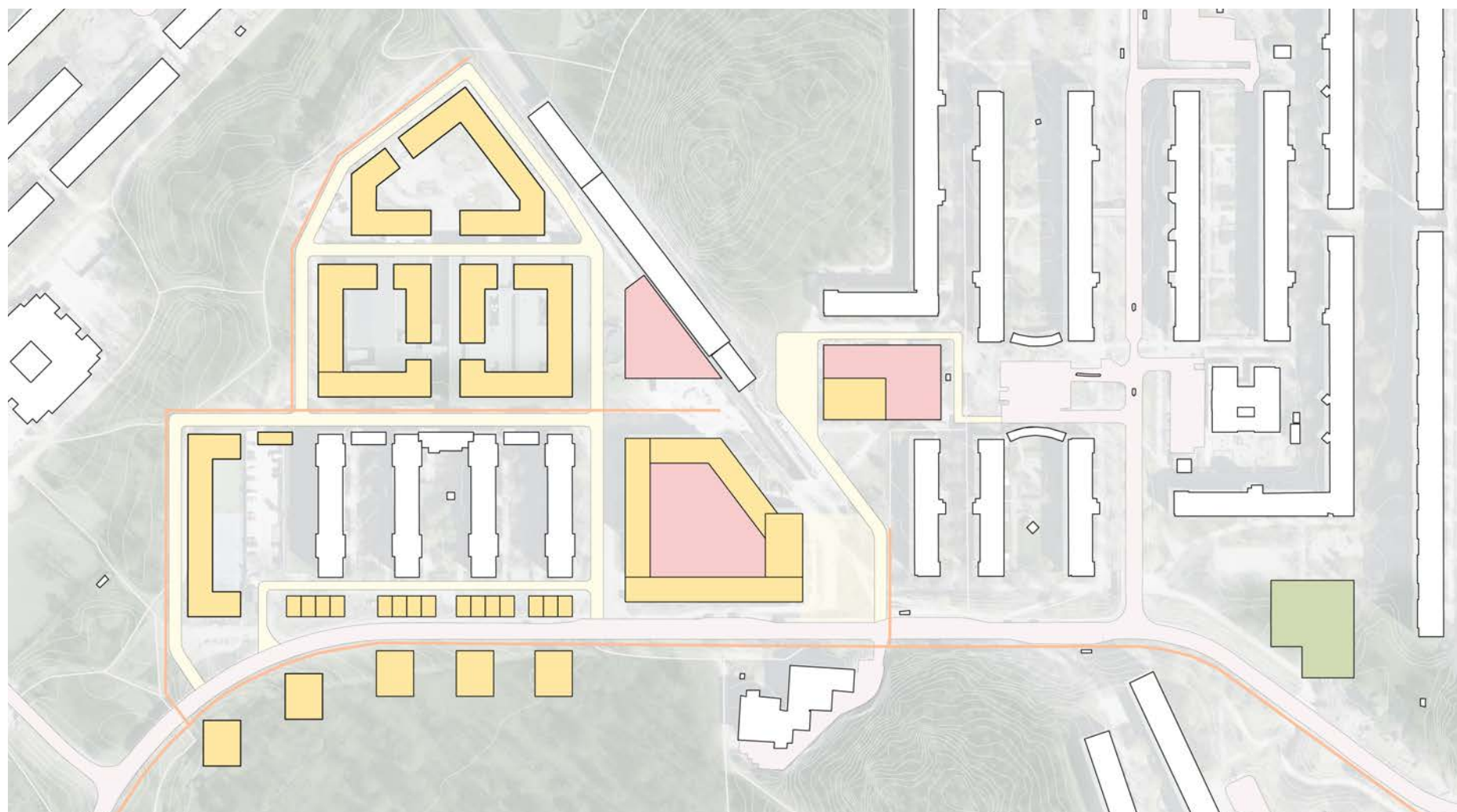
3. "Diagonalen"



4. "Limpan"

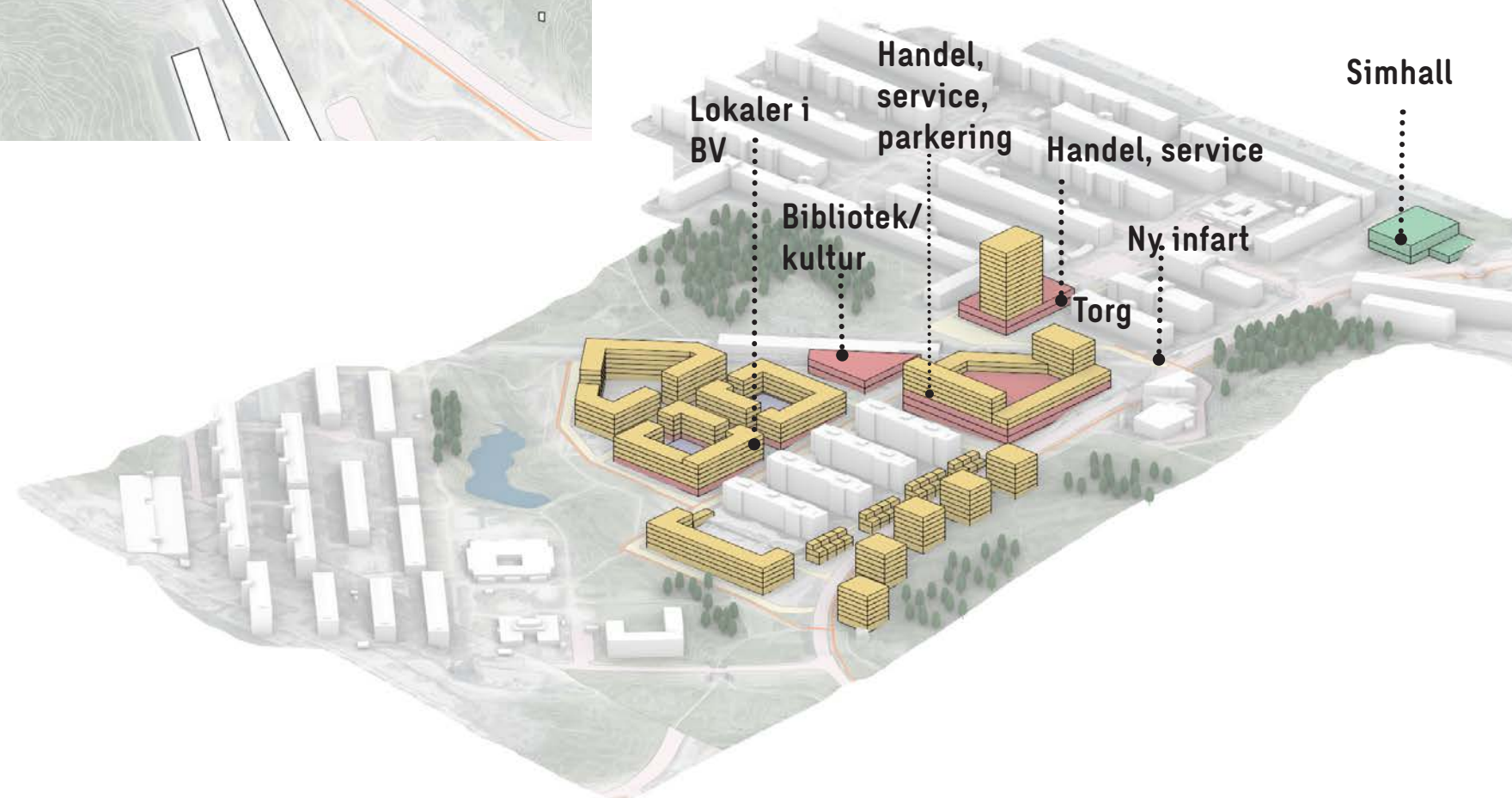


# SCENARIO 1 - "MAX"



## SCENARIO 1. MAX I KORTHET

- Vårby allé utvecklas till stadsgata med ny sektion med g/c stråk.
- Radhusbebyggelse norr om vägen, punkthus söder om vägen.
- Planskildhet vid Duvbergsgången byggs bort och torget ansluter till Vårby allé.
- Vårbackagången breddas och öppnas för biltrafik.
- Nya kvarter med entréer möter ravinen
- Centrumhuset ombyggt med bostäder ovanpå centrumfunktioner
- Placering av simhall i öst (grönt)



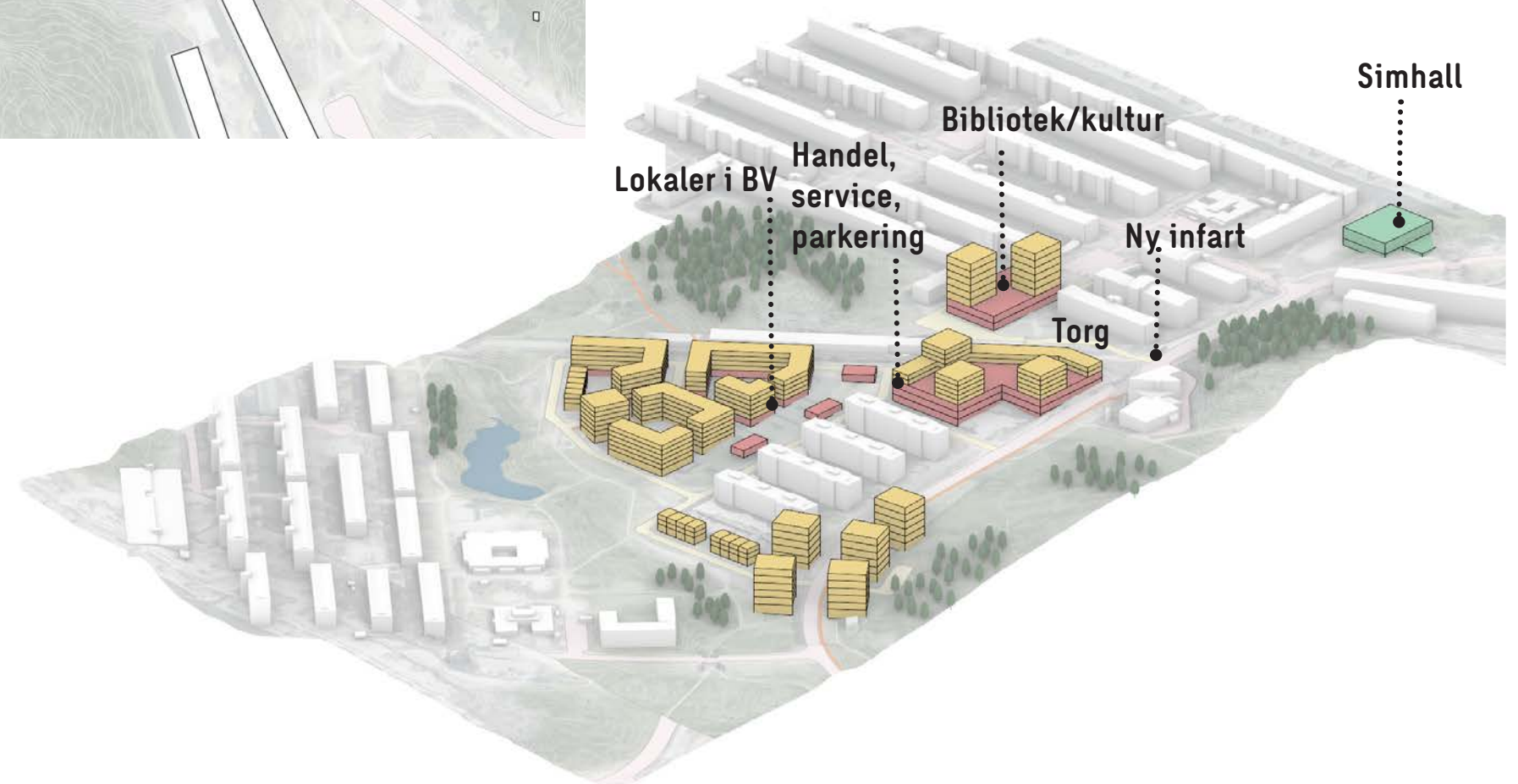


# SCENARIO 2 - "PARKSTRÅKET"



## SCENARIO 2. PARKSTRÅKET I KORTHET

- Ett nytt centralt parkstråk bildas längs Vårbackagången.
- Nya bostadskvarter norr om Vårbackagången, öppningar mot ravinen.
- Planskildhet vid Duvbergsgången byggs bort och torget ansluter till Vårby allé
- Vårby allé utvecklas med ny bebyggelse vid den södra infarten till området
- Centrumhuset ombyggt med bostäder ovanpå centrumfunktioner
- Möjlig placering av badhus på tomt i öster



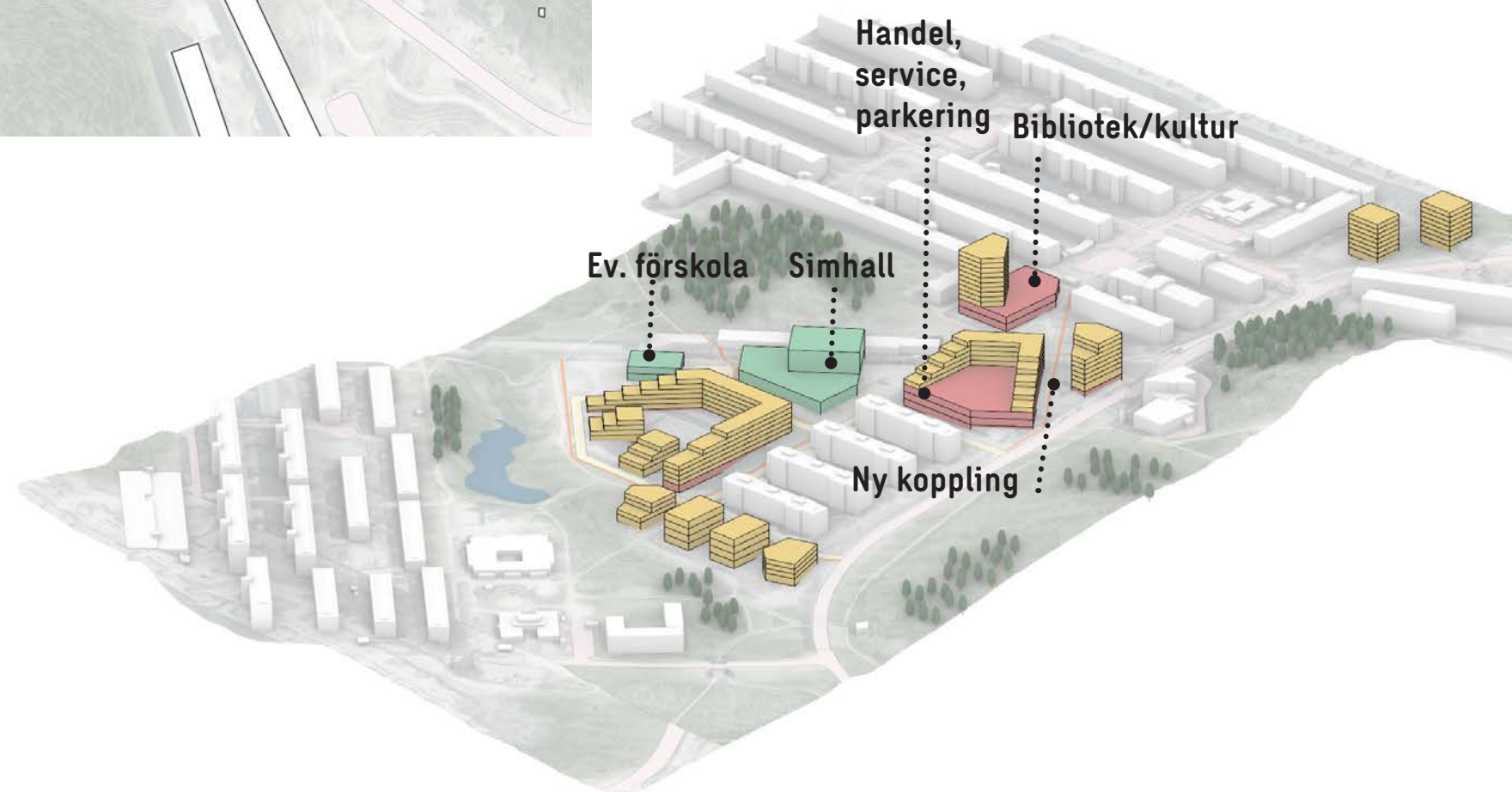


# SCENARIO 3 - "DIAGONALEN"



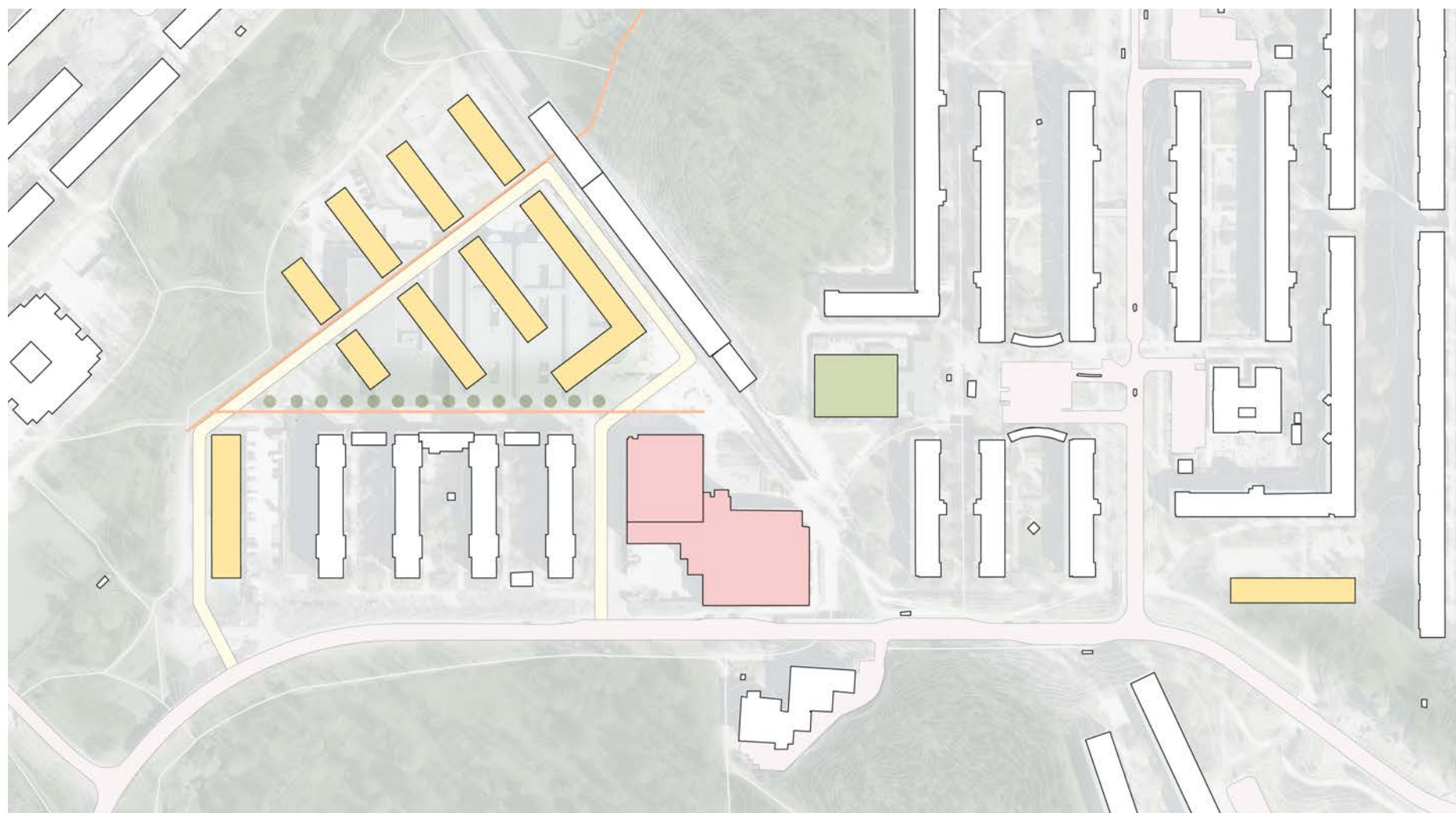
## SCENARIO 3. DIAGONALEN I KORTHET

- Ny diagonal koppling mellan norra delen och Vårby allé, busshållsplats flyttas söderut.
- Vårbackagången breddas
- Uppbruten bebyggelsestruktur med punkthus mot ravinen
- Centrumhuset ombyggt med bostäder ovanpå centrumfunktioner
- Simhall norr om Vårbackagången mot tunnelbanan



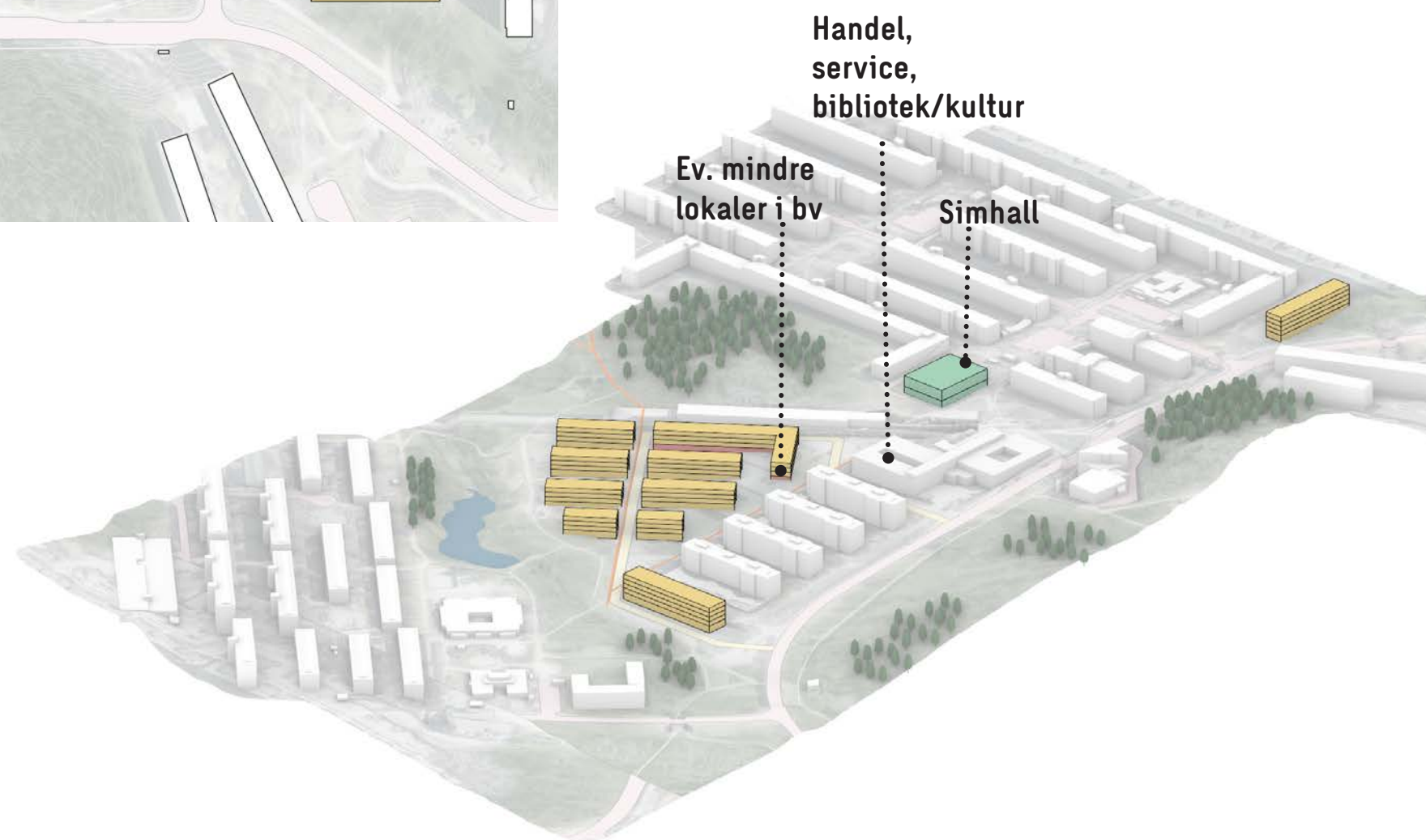


# SCENARIO 4 - "LIMPAN"



## SCENARIO 4. LIMPAN I KORTHET

- Bebyggelse adderas i lamellstruktur som anknyter till den befintliga bebyggelsen.
- Ingen biltrafik längs Vårbackagången
- Centrumbyggnaden består i sin helhet men transformeras för att lösa dagens utmaningar och får ett innehåll med bibliotek och kultur
- Simhall placerad öster om tunnelbanan





# WORKSHOP 2

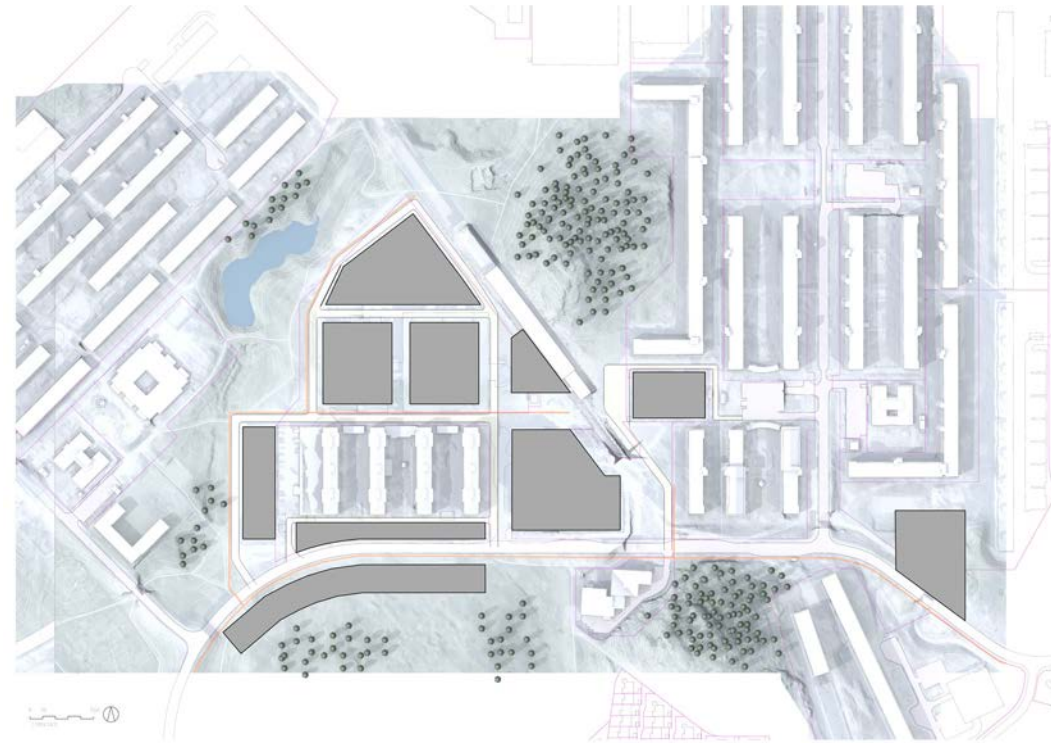
## OM WORKSHOP 2

Syftet med workshop 2 var att identifiera och utvärdera möjliga placeringar av funktioner ur aspekter som till exempel angöring, flöden, flexibilitet, genomförbarhet, stadsliv. Under workshopen utvärderades också de framtagna skisserna.

I grupper utvärderades scenarierna utifrån olika teman, byggnader/fastigheter och dess funktioner, flexibilitet och genomförande, samt utifrån flöden, trafik, stadsrum och stadsliv.

På workshop deltog kommunens projektgrupp samt representanter från Balder fastigheter.

I slutänden utvärderades scenarierna i helgrupp och i efterhand kom kommunens projektgrupp med ytterligare synpunkter. Under varje förslag summeras plus och minus på en övergripande nivå, på följande sidor redovisas sammanställda kommentarer för förslagsskisserna.



### 1. "Max"

- + struktur skapar robusta/flexibla ytor för exploatering
- + möjlig etappvis utveckling
- + flera kopplingar till och längs Vårby allé
- + fler kopplingar till ravinen
- + ny målpunkt och en tydligare struktur vid det övre torget
- + tydligt möte med ravinen

- påverkan trafik, Vårby allé med nya infarter
- stora kostnader ombyggnad Vårby allé samt övre torg
- bebyggelse nära ravinen + skoltomten
- påverkan privat fastighet, kräver fastighetsreglering
- triangulärt litet kvarter väster om tunnelbanan ej så flexibelt
- ev. påverkan fornlämningsområde
- risk bygga för utsikt för befintliga bostäder



### 2. "Parkstråket"

- + struktur skapar robusta/flexibla ytor för exploatering
- + möjlig etappvis utveckling
- + möjlighet att skapa ett grönt stråk med soliga fasadsidor längs den breddade Vårbackagången
- + flera kopplingar till Vårby allé
- + fler kopplingar till ravinen, stråket vid dansbana fångas upp
- + tydligt möte med ravinen
- + ny målpunkt och en tydligare struktur inramning vid det övre torget

- påverkan trafik, Vårby allé med nya infarter
- stora kostnader ombyggnad Vårby allé samt övre torg
- bebyggelse nära ravinen + skoltomten
- påverkan privat fastighet, kräver fastighetsreglering
- ev. påverkan fornlämningsområde
- risk bygga för utsikt för befintliga bostäder

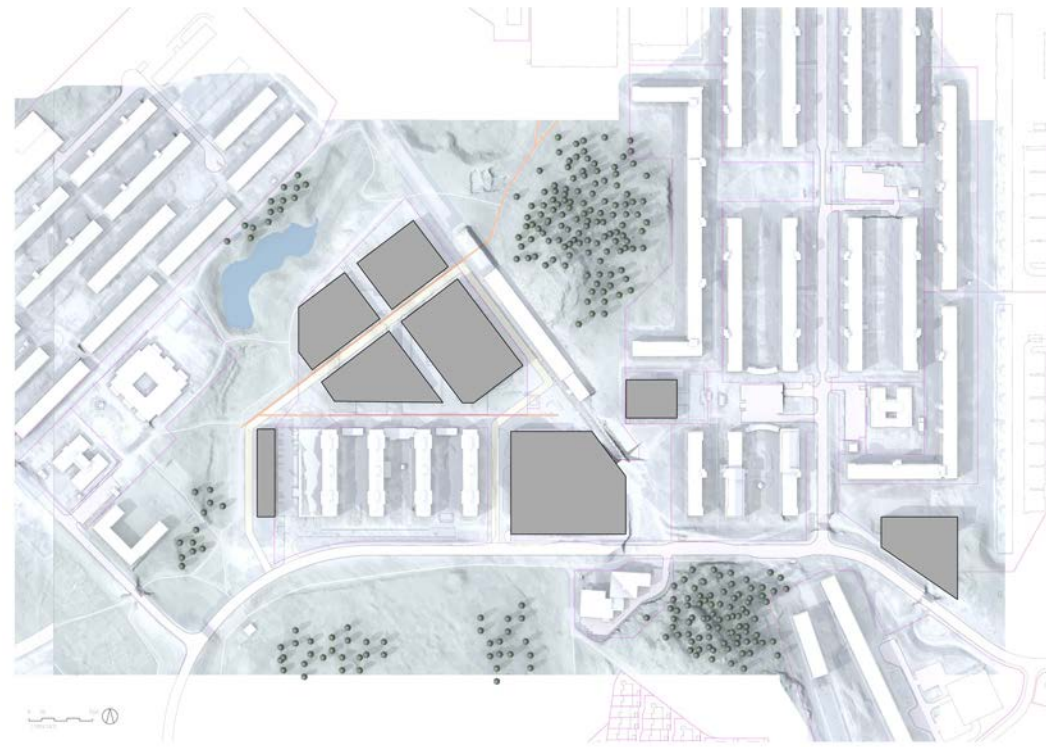




### 3. "Diagonalen"

- + möjlighet att skapa ett grönt stråk med soliga fasadsidor längs den breddade Vårbackagången
- + det övre torget får en ny diagonal koppling till Vårby allé
- + otryggt stråk parallellt med spår byggs bort
- + tydligt möte med ravinen
- + ny målpunkt och en tydligare struktur vid det övre torget

- bebyggelse nära ravinen + skoltomten
- påverkan privat fastighet, kräver fastighetsreglering
- rivning, ombyggnad av centrumhuset, kostnad
- risk bygga för utsikt för befintliga bostäder
- ojämn kvartersstruktur, stort kvarter kan bli barriär, litet kvarter i norr ej så flexibelt
- svårare med etappvis utveckling då det största kvarteret kräver rivning av både skola och simhall



### 4. "Limpan"

- + en ny diagonal riktning skapas, som kopplar till gångstråket vid dansbanan
- + ny målpunkt och en tydligare struktur vid det övre torget

- ej robusta och flexibla kvarter, form samt storlek
- svårt utveckla etappvis, kräver rivning av både simhall och skola
- de lamellhus som redovisades i skissen skapar risk för otydliga rum och gränser mellan publikt och privata ytor



# WORKSHOP 2 - SAMMANSTÄLLNING AV DISKUSSIONER

## FUNKTIONER

- Centrumhuset, i ok skick, handel planeras ej utökas men förbättras. Dyrt bygga på med bostäder eller riva och bygga nytt. Scenarier bör visa alternativ med ursprunglig byggnad förädlad utan större påbyggnad/rivning också.
- Simhall placerad på norra delen av det centrala övre torget fungerar ej bra, utrymme, angöring. Utredds ej vidare.
- Simhall kan tåla att ligga lite längre från centrum i det östliga läget. Olika infartsmöjligheter kan provas.
- Kultur/bibliotek bör ligga centralt som möjligt nära tunnelbana. Möjligt inrymma i centrumhuset, temporärt.
- Förskola, finns i dagsläget bara i ett av scenarierna. Andra platser utreds inom kommunen men tillkommande exploatering i detta ej medräknat. Kanske möjlig tomt eller resonemang kring möjlig placering av förskola ska finnas med i alla scenarier?
- Idrottshall, planeras inom skola, att lägga för nära skola kanske inte motiverat? Prova samlokalisera med ny simhall?
- Finns riskavstånd för simhall att ta hänsyn till?
- Viktigt att placering av kulturskola och fritidsgård redovisas. Kommunal verksamhet ska i första hand hyra lokaler i fastigheter som ägs av HUSF.

## SCENARIER/SKISSER

- En trappning ned mot och uppbrutenhet mot ravinen känns naturlig. Viktigt att tydliggöra offentliga och privata rum i mötet.
- Viktigt hur strukturen möter "ravinen", vilka stråk som kopplar igenom strukturen och hur de leder vidare. Gärna aktiva delar och entréer mot ravinen. Intressant att se olika strukturer i mötet.
- I de skissförslag som inte har en parallell gata/stråk bredvid spår bör annan gen och attraktiv koppling finnas mot ravinen och nordväst genom de norra kvarteren.
- I en mer uppbruten struktur mot ravinen kan upphöjd bostadsgård skapa gräns mot publika ytor.
- Förslaget "Limpan" med lamellstruktur, kan vara problematiskt, med otydliga gränser mellan privat och offentligt. Ej robusta kvarter, struktur svår att bygga ut i etapper då rivning av både simhall och skola krävs. Kvartersformer ej optimala för olika typer av bostäder. Scenariet fördjupas ej men finns med i slutrapporten som en av tidiga skisser.
- Trafik. Nya infarter från Vårby allé, olika alternativ för den västra infarten. Bra om de skiljer sig i hur de är genomförbara med/utan markintrång på privat fastighet intill.

- Hur hantera befintliga parkeringar i de scenarier som gör intrång i privat fastighet, både parkeringsdäck och gatuparkering.
- Intrång i privat fastighet kräver fastighetsreglering.
- Vårbackagången, synd dra in biltrafik. Visa gärna scenarier med/utan biltrafik längs Vårbackagången.
- Svårt med angöring till lång radhuslänga söder om Vårby Allé. Punkthus lättare att skapa angöring till ur trafiksynpunkt.
- Gångstråk mot mur/tunnelbanebro. Viktig koppling men upplevs otrygg. Utformning av gaturum viktig. Scenarier med "bortbyggt" stråk längs mur skapar en längre väg men tryggare väg. Bra med scenarier som visar olika alternativ.
- Parkstråket i scenarie "parkstråket" är väldigt brett, tål att minskas. Bra torg-sollägen kan skapas på norra sidan Vårbackagången.
- Exploatering söder om Vårby allé kan göra intrång i fornlämningsområde.
- Dyrt bygga söder om Vårbacka allé, ombyggnad väg.



# FÖRDLUPADE SCENARIER

## INRIKTNING EFTER WORKSHOP

Efter Workshop 2, bearbetades scenarierna vidare. Strukturen "Limpan" bedöms ha för få positiva kvaliteter och bearbetas inte vidare i fördjupningen. Förslaget hade negativa konsekvenser avseende etappvis utveckling, robusthet, och möjlighet att skapa tydliga trygga rum.

Placering av simhall vid den övre centrumplatsen utreds inte heller vidare i något av alternativen då ytan bedöms vara för liten för verksamhet och angöring.

För att skapa tydligare skillnader mellan scenarierna har de justerats avseende läge på den västliga infartsvägen, samt varianter på infartsväg till simhall och skillnader i kvarters- och bebyggelsestruktur.

De byggnadstypologier och lösningar som visas i scenariernas delområden kan i fortsatt arbete flyttas mellan strukturerna och kombineras på olika sätt, för att "plocka russinen ur kakan".

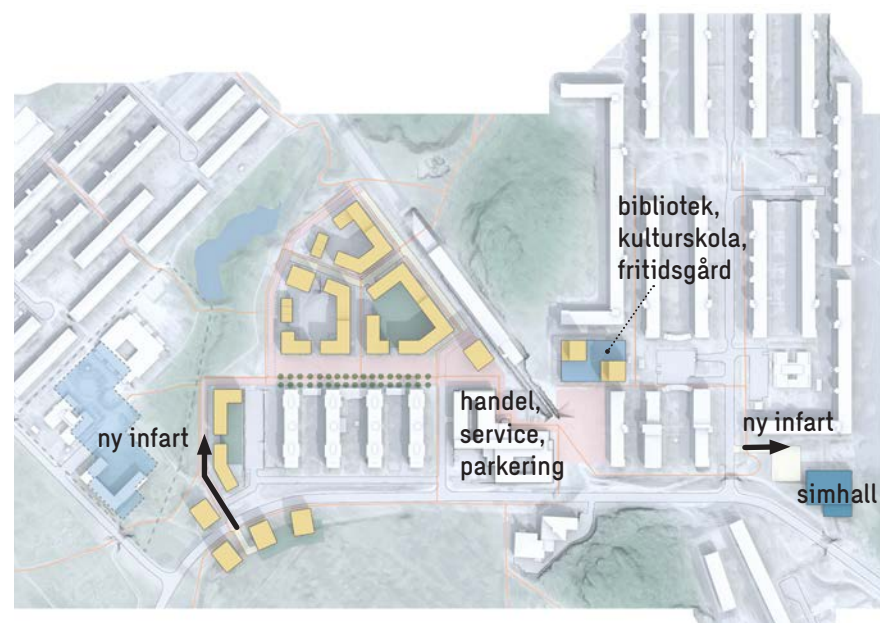
### 1. "Max"



#### Scenario Max justerad inriktning:

- den västliga infarten får nytt läge över parkeringsdäck.
- mindre volym uppe på det övre torget
- punkthus vid den västra entrén
- Centrumhuset består i sin helhet men utvecklas med mer utåtriktade lokaler och entréer mot publika ytor.

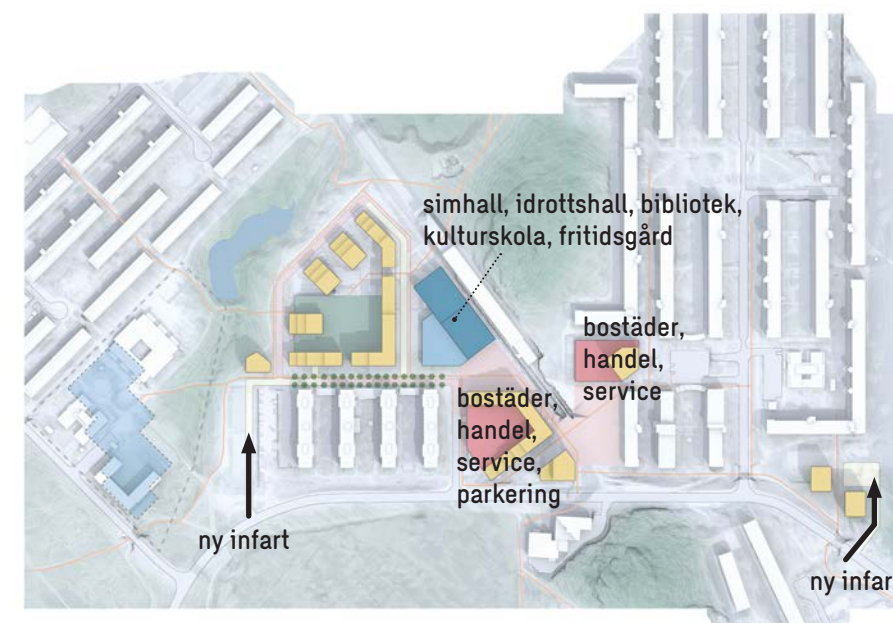
### 2. "Parkstråket"



#### Scenario Parkstråket justerad inriktning:

- den västliga infarten får nytt läge, väster om bef. idrottsplaner, lamell innanför väg
- bibliotek, kulturskola, fritidsgård placeras på den övre centrumplatsen
- den övre centrumplatsen kvar i samma läge, ej ny infart
- angöring simhall sker från Bäckgårdsvägen
- Centrumhuset består i sin helhet men utvecklas med mer utåtriktade lokaler och entréer mot publika ytor.

### 3. "Diagonalen"



#### Scenario Diagonalen justerad inriktning:

- Norra kvarterens vägstruktur och bebyggelse justerade till ett större block, men med släpp/passager igenom.
- Ny infartsväg direkt väster om parkeringsdäck, ingen bebyggelse utanför



# UTVÄRDERINGSKRITERIER

## KRITERIER FÖR UTVÄRDERING AV SKISSFÖRSLAG

För att systematisera bedömningen av förslagen har ett antal kriterier satts upp för att redovisa förslagets kvaliteter. Varje fördjupad förslagsskiss utvärderas med utgångspunkt i följande kriterier. Tanken är att kriterierna svarar mot handlingsplanens uppsatta mål.

### FLEXIBILITET OCH ROBUSTHET

Hur robust är strukturen för förändringar i innehåll över tid?

### KVALITETER I STADSROM

Vilka kvaliteter skapas?

Hur stöder förslaget att skapa trygga stråk och mötesplatser torg?

Hur väl stärks helheten?

### FUNKTIONER

Hur väl fungerar placering av simhall, bibliotek, fritidsgård, kultur, handel, förskola. Hur väl stöder strukturen ökad variation i bostadsutbudet?

### KULTURMILJÖ, HÅLLBARHET

Hur förhåller sig bebyggelsen till det befintliga, i skala och struktur? Sker kompletteringar på ett hållbart och platsanpassat sätt?

### TRAFIK & STRÅK

Hur är förslaget integrerat i omgivande stadslandskap? Hur fungerar stråk för gång- och cykel? Hur fungerar strukturen för bil och angöringar?

### PARKERING

Vilket tillkommande behov skapas, och hur kan det lösas?

### ETAPPVIS UTVECKLING

Hur väl stöder förslaget en etappvis utveckling?

### BTA/KOSTNADER

Hur stöder förslaget ett effektivt markutnyttjande för kommunal och kommersiell service samt för att komplettera med bostäder? Vilka ytor och vilken BTA tillskapas? Vilka större kostnader finns i förslaget?



1. "Max"



2. "Parkstråket"



3. "Diagonalen"



# DELOMRÅDEN

## DELOMRÅDEN

För att underlätta i beskrivning och underlag för utvärdering har utredningsområdet delats upp i följande delområden:

### A. Norra kvarteren

Ytan norr om Vårbackagången där skola, idrottshall och simhall är placerade idag.

### B. Centrumplatsen

Centrumhuset och det övre torget med entréerna till tunnelbanan.

### C. Västra entrén

Befintliga bostadshus inklusive de befintliga idrottsplanerna.

### D. Östra entrén

Yta i öster norr om Vårby allé.

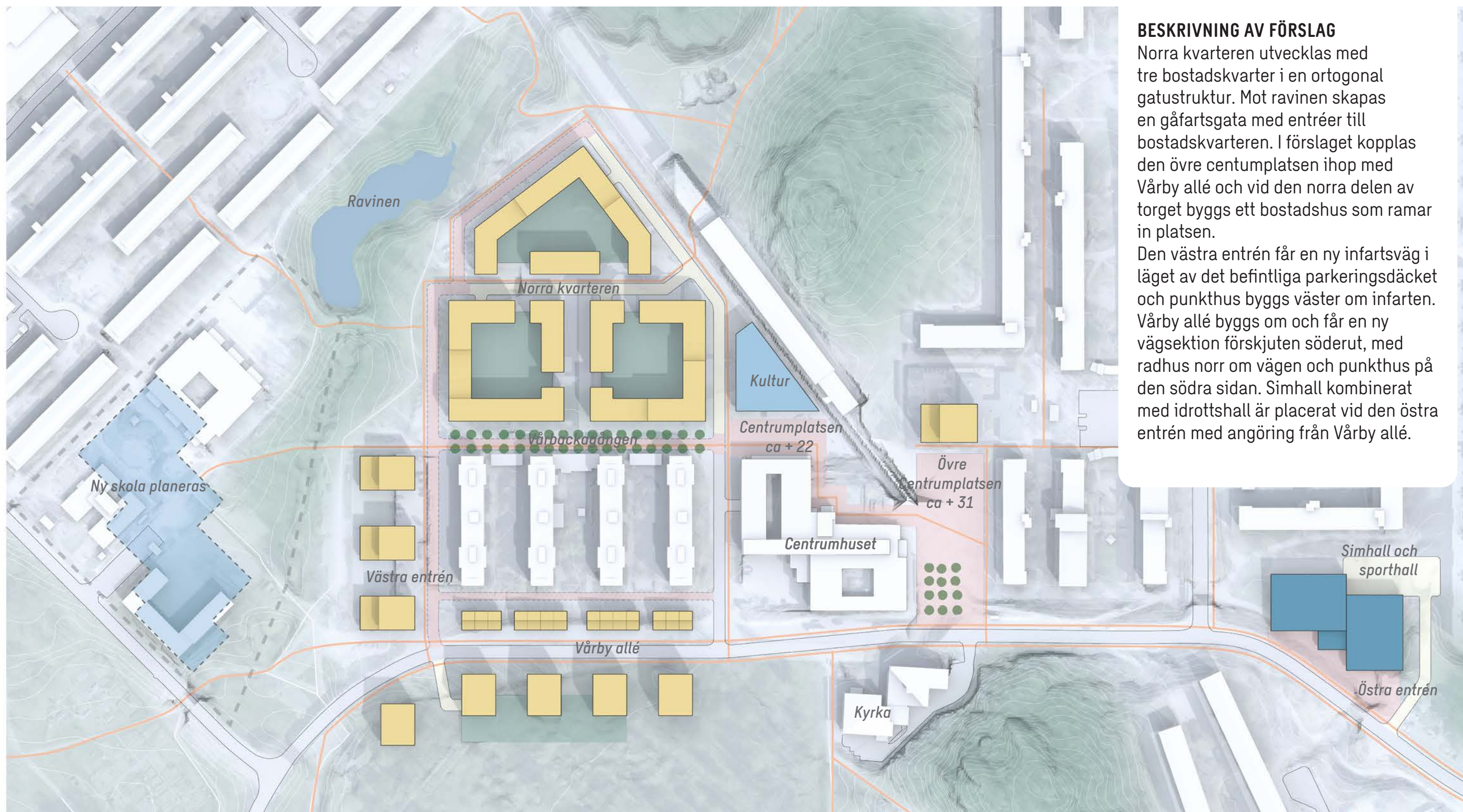
### E. Vårby allé

Vårby allé inkluderar utredningsytor norr och söder om vägen.





# SCENARIO 1.“MAX” SITUATIONSPLAN



## BESKRIVNING AV FÖRSLAG

Norra kvarteren utvecklas med tre bostadskvarter i en ortogonal gatustruktur. Mot ravinen skapas en gåfartsgata med entréer till bostadskvarteren. I förslaget kopplas den övre centumplatsen ihop med Vårby allé och vid den norra delen av torget byggs ett bostadshus som ramar in platsen.

Den västra entrén får en ny infartsväg i läget av det befintliga parkeringsdäcket och punkthus byggs väster om infarten. Vårby allé byggs om och får en ny vägsektion förskjuten söderut, med radhus norr om vägen och punkthus på den södra sidan. Simhall kombinerat med idrottshall är placerat vid den östra entrén med angöring från Vårby allé.

Situationsplan 1:2000 A3



# SCENARIO 1. "MAX" VY SYDVÄST

## FLEXIBILITET OCH ROBUSTHET

Flera kopplingar till Vårby allé och genom de norra kvarteren skapar flexibilitet och flera möjligheter till angöring. Norra kvarteren har flexibla och robusta kvartersstorlekar vars innehåll kan förändras över tid. Kvarteret med bibliotek och kultur har form som inte är optimal för bostäder. Nya bostadshus vid västra entrén ligger delvis på privat kvartersmark och kräver fastighetsreglering. För exploatering längs Vårby allé råder mycket stora osäkerheter.

## KVALITETER I STADSROM

Bostäder med entréer längs Vårbackagången och på den nedre centumplatsen skapar ett tydligt stadsrum och bidrar till att platsen aktiveras mer kvällstid. Den nedre centumplatsen aktiveras med bibliotek, fritidsgård och kulturskola. Mot ravinen skapas en tydlig front med angöringsväg och bostadsentréer vilket gör parkrummet tryggare. Stråket som går parallellt med spåret blir tryggare med målpunkter och bostadsentréer. Centumplatsens övre nivå får en tydligare inramning med målpunkt i norra delen. Torget höjs upp och kopplas ihop med nivån på Vårby allé. I norra delen av den övre centumplatsen skapas goda förutsättningar för att skapa ett soligt torg där många rör sig i anslutning till tunnelbane-entréerna. Längs Vårby allé skapas nya g/c kopplingar och vägen kan upplevas tryggare med bostadsentréer och tydliga kopplingar till centrum.

## FUNKTIONER

Placering av simhall med idrottshall i östligt läge skapar en ny målpunkt i den östliga delen. Placeringen gör att avståndet till skolan blir längre. Bibliotek, kulturskola och fritidsgård får ett centralt och attraktivt läge nära tunnelbana. Norra kvarteren är för små för att inrymma en integrerad förskola. En förskola med friyta inom strukturen kräver att något av de norra kvarteren utgår. Norra kvarteren är flexibla och har möjlighet att fyllas med större lägenheter eller radhus som omgärdar barnvänliga innergårdar. Punkthusen kommer främst att innehålla lägenheter och gemensamma privata ytor på terrasser eller mellan byggnadskropparna.





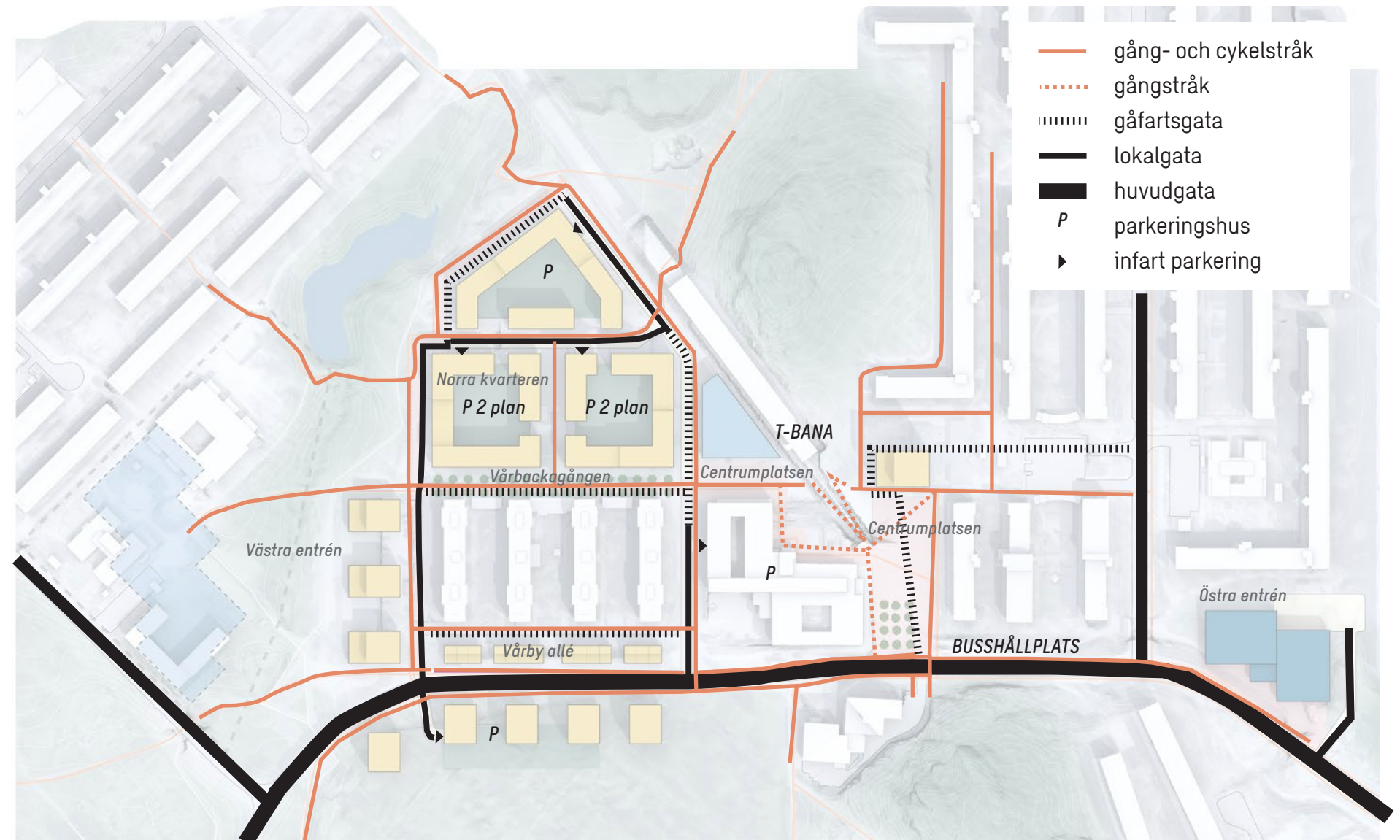
# SCENARIO 1.“MAX” TRAFIK

## TRAFIK & STRÅK

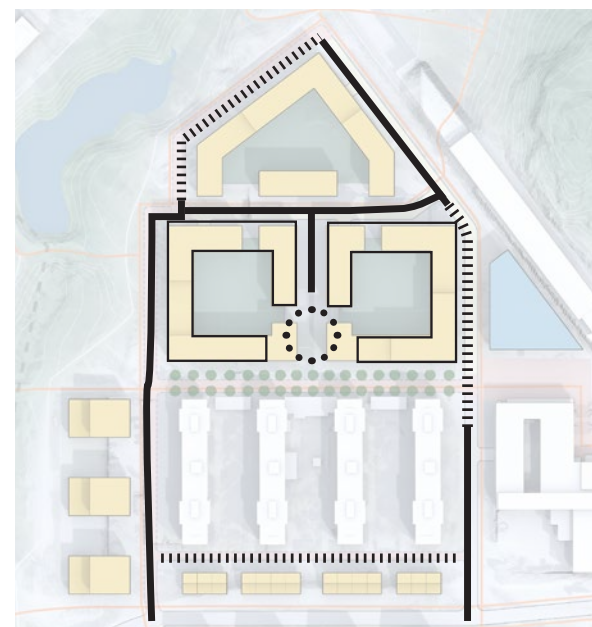
De norra kvarteren ansluts till Vårby allé med två infartsvägar. Huvudinfart för boende sker via den västliga infarten på Vårby allé och härifrån nås parkeringshus. Till centrumplatsens övre nivå möjliggörs anslutning till Vårby allé när torget byggs om. Vårby allé byggs om med g/c stråk på vardera sida och får ett något sydligare läge för att rymma radhus på norra sidan. Längs ravinen skapas en gata som har plats för cykel och gång. Gångstråk genom de norra kvarteren kopplar an till befintliga gångstråk i ravinen. Huvudväg från tunnelbanan mot ravinen är Vårbackagången, som antingen hålls bilfri, eller utvecklas till en gåfartsyta. Om Vårbackagången ska hållas bilfri behöver strukturen/kvarteren justeras så att angöring istället kan ske på den centrala gatan.

## PARKERING

Parkeringsbehovet för alla byggnader beräknas bli ca 400. Dessutom rivs befintligt parkeringsdäck med ca 150 platser för att ge plats för nya bostadshus. För att lösa parkeringsbehovet behöver parkeringsgarage anläggas i de norra kvarteren. Parkeringsgarage i Norra kvarteren beräknas uppfylla nytt samt befintligt parkeringsbehov. Det innebär att boende i befintliga bostäder får parkera i de nya norra kvarteren. Punkthusen söder om Vårby allé får en egen parkeringslösning. Punkthuset på den övre centrumplatsen har begränsad möjlighet till parkering inom fastighet. Vid sim- och idrottshall i östligt läge löses parkering i huvudsak i parkeringslösning under byggnaden.



Trafikdiagram



## VÅRBACKAGÅNGEN - BILFRI

Diagrammet till vänster visar hur strukturen kan justeras för att hålla Vårbackagången bilfri. Det innebär att kvarteren mot Vårbackagången angörs norrifrån via gata som ger möjlighet att vända runt på en torgyta för att undvika biltrafik på Vårbackagången.

Strukturen ger möjlighet till flera alternativa rörelser genom området för att minska behovet av vändplatser och skapa en robusthet över tid. I utformning av gaturummen ska gående och cyklister prioriteras med plats för vistelse och blågröna strukturer. I detaljutformningen kan enkelriktade och/eller bilfria delar utformas i samspel med utformningen av byggnaderna.



# SCENARIO 1.“MAX” ETAPPVIS UTVECKLING

## ETAPPVIS UTVECKLING

### ETAPP 1

Nytt bostadshus byggs på den centrala platsen, torg höjs upp för att möta Vårby allé. Skola flyttar, befintligt bibliotek utryms temporärt. Centrumhuset utvecklas i samband med att centrumplatsen byggs om.

### ETAPP 2

Ny simhall och idrottshall byggs vid den östra entrén. Lokaler för kultur och ett nytt bostadskvarter byggs vid de norra kvarteren. Bibliotek, kulturskola och fritidsgård flyttar in i nya lokaler.

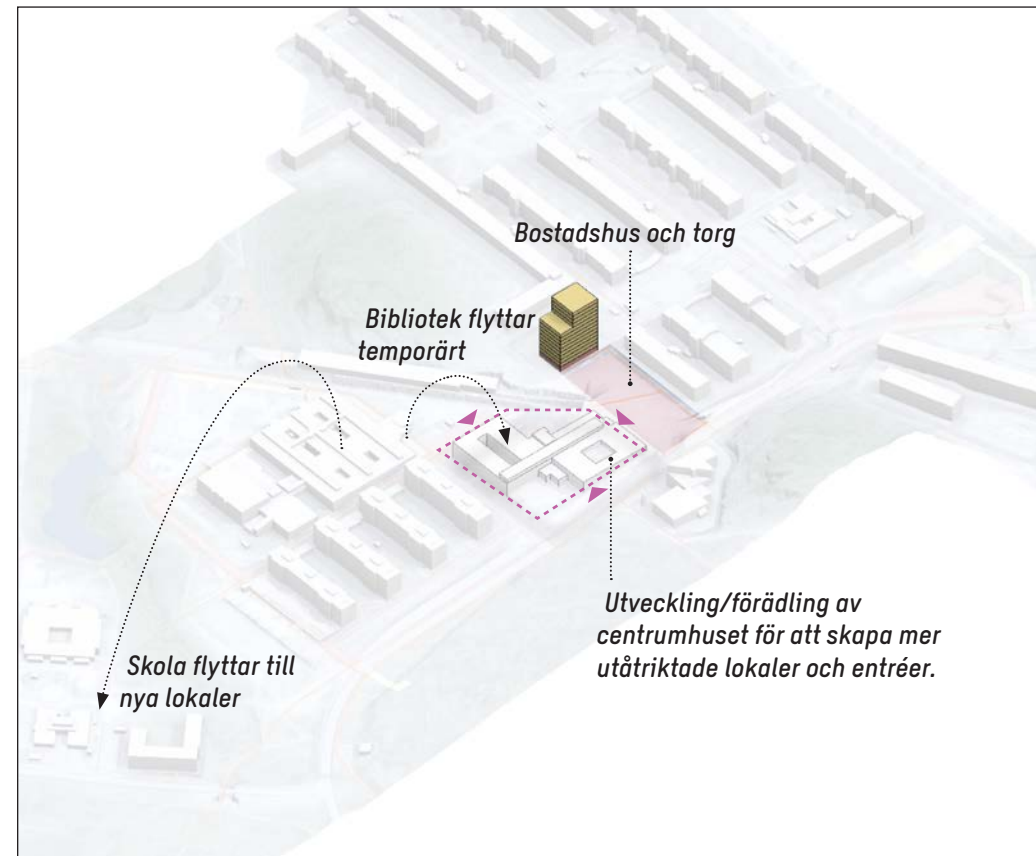
### ETAPP 3

En ny infartsväg vid västra entrén anläggs. Norra kvarteren utvecklas med nya bostadskvarter. Ny bostadsbebyggelse väster om den nya infarten.

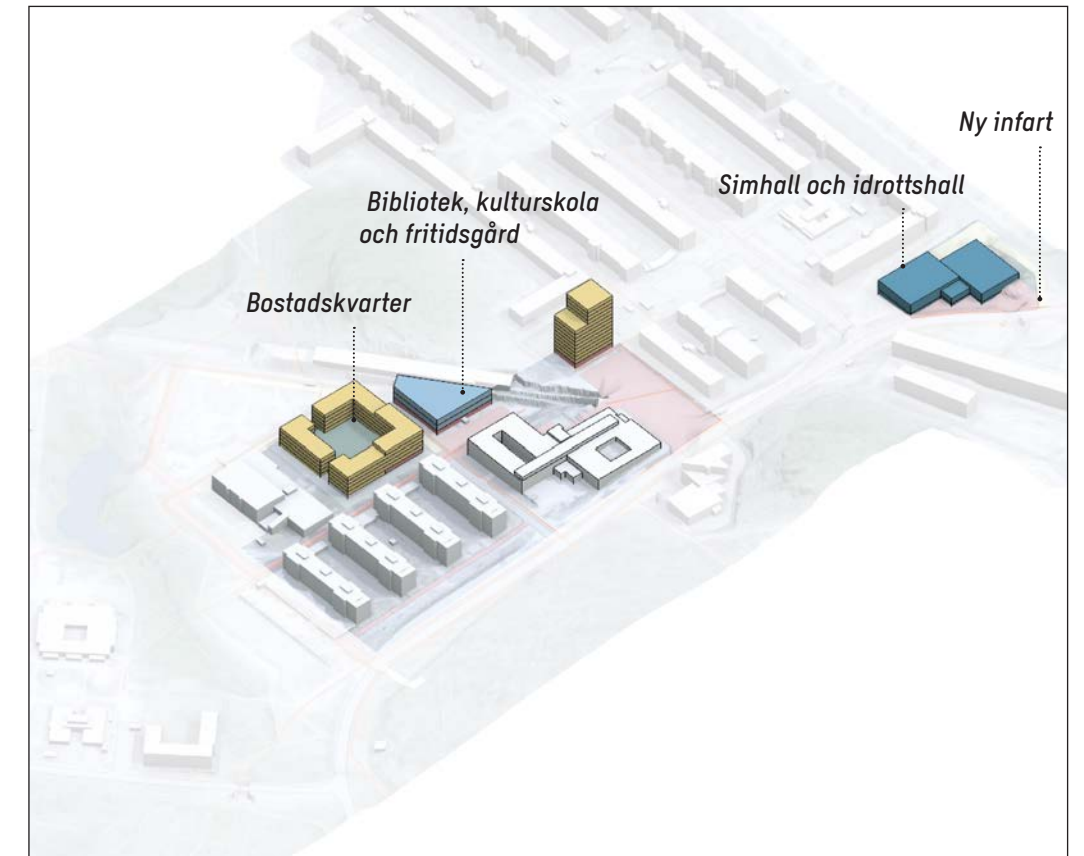
### ETAPP 4

Vårby allé utvecklas till ny stadsgata som kantas av bostadsbebyggelse.

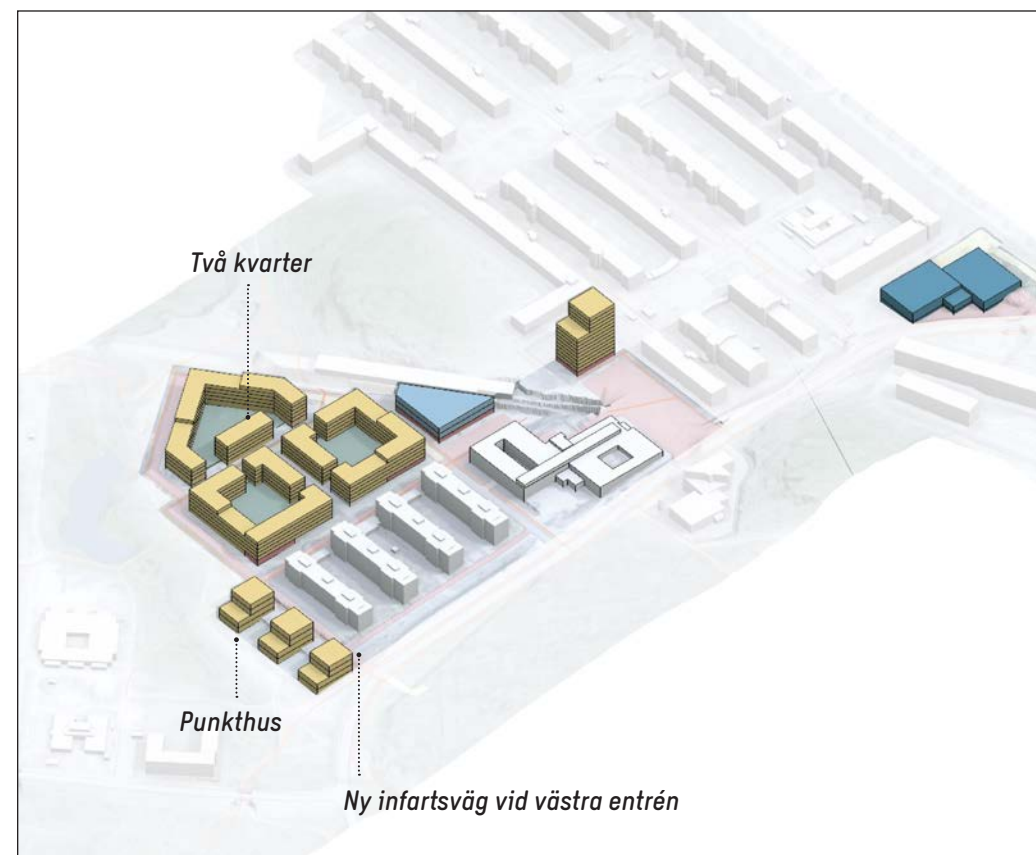
Strukturen utgör en fungerande helhet utan att ombyggnad och exploatering längs Vårby allé, etapp 4, genomförs.



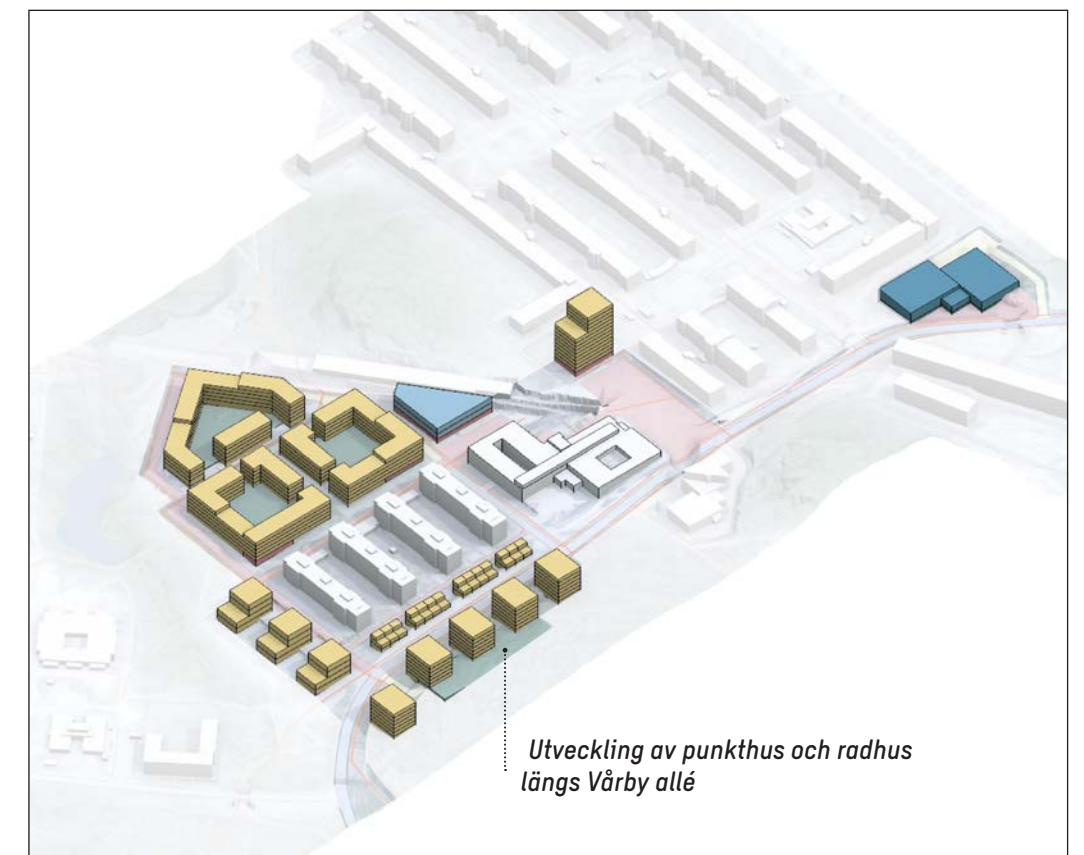
Etapp 1



Etapp 2



Etapp 3



Etapp 4



# SCENARIO 1. "MAX" INNEHÅLL BTA

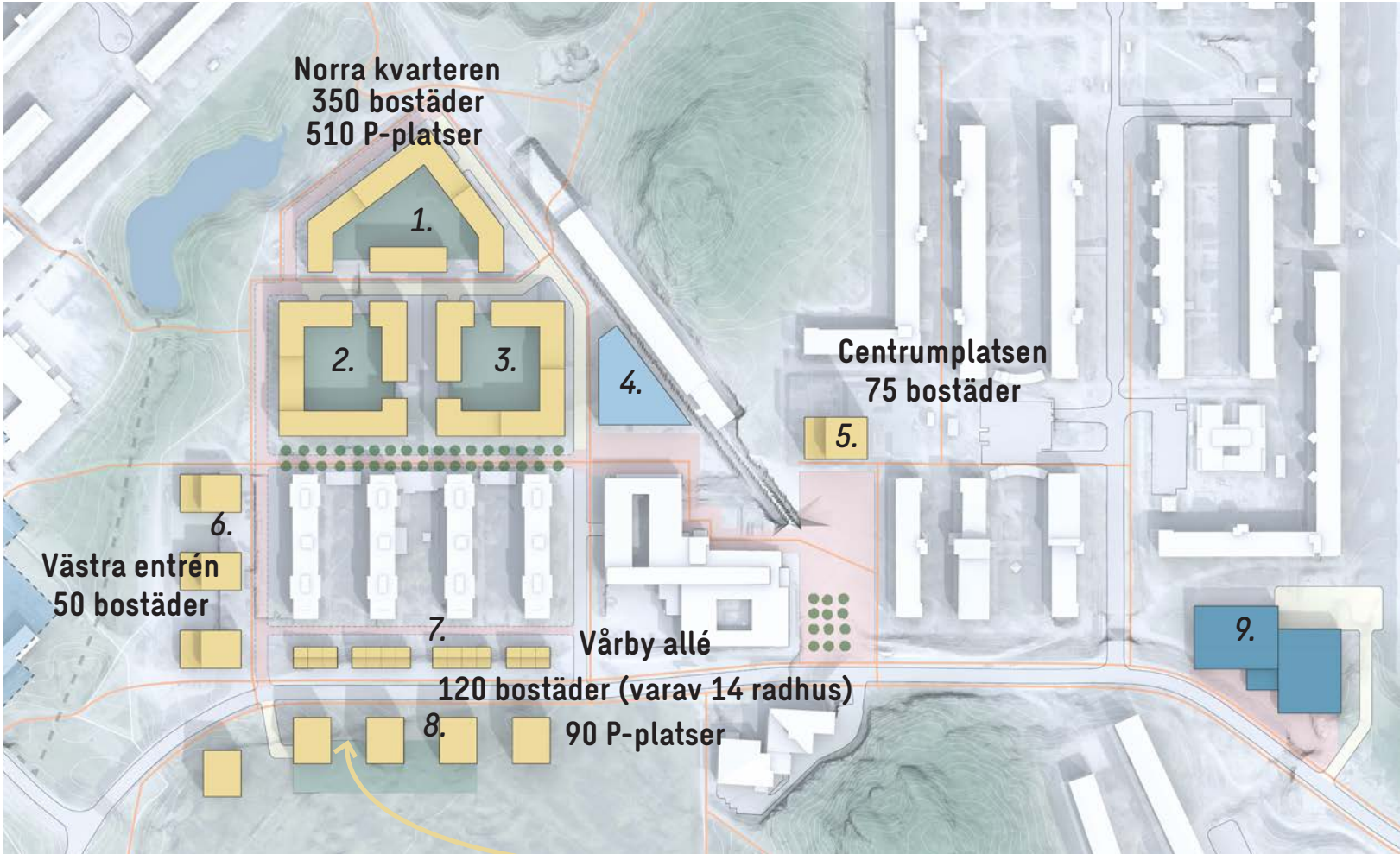
## KOSTNADER

Större kostnader är ombyggnad av Vårby allé, med bebyggelse söder om Vårby allé, där det kan finnas ledningar och fornlämningar. Även ombyggnad av den övre centrumplatsen så att den möter Vårby allé kan bli kostsam. På den nedre centrumplatsen finns en elnätstation som kan bli kostsam att flytta. Vissa stråk behöver lösas genom ex. servitut då de går över privatägda fastigheter. Vid västra entrén innebär bostäderna även kostnader för fastighetsreglering, inlösen av del av privat kvartersmark för allmän plats, samt att ersätta befintliga parkeringsplatser.

## BTA

BTA är beräknat med de våningsantal som redovisas i 3d vy på kommande sida.

DELOMRÅDE & KVARTERSNUMMER	Bostäder kvm BTA	Kultur kvm BTA	Handel kvm BTA	Simhall idrottshall kvm BTA	Parkering kvm BTA
Norra kvarteren, 1	11 500				2500
Norra kvarteren, 2	12 250		200		5100
Norra kvarteren, 3	11 200		350		5100
Norra kvarteren, 4		2 450	1 200		
<b>Norra Kvarteren totalt:</b>	<b>34 950</b>	<b>2 450</b>	<b>1 750</b>		<b>12 700</b>
Centrumplatsen, 5	7600		600		
Västra entrén. 6	5200				
Vårby allé 7	2450				
Vårby allé 8	9600				2 200
<b>Vårby allé totalt:</b>	<b>12 050</b>				<b>2 200</b>
Östra entrén kv 9				5 100	
<b>TOTALT:</b>	<b>59 800</b>	<b>2450</b>	<b>2350</b>	<b>5100</b>	<b>14 900</b>



**Totalt ca 600 bostäder (100 m<sup>2</sup>/bostad)**  
**Parkeringsbehov ca 400 P-platser**  
**Tillkommande parkering ca 600 P-platser**  
Överskottet om ca 200 beräknas täcka in de platser som tas i anspråk i befintligt P-hus i väst.

**OBS**  
För exploatering längs Vårby allé råder stora osäkerheter kring byggbarhet p.g.a. fornlämningar, stora kostnader för ombyggnad av väg, ledningar m.m.

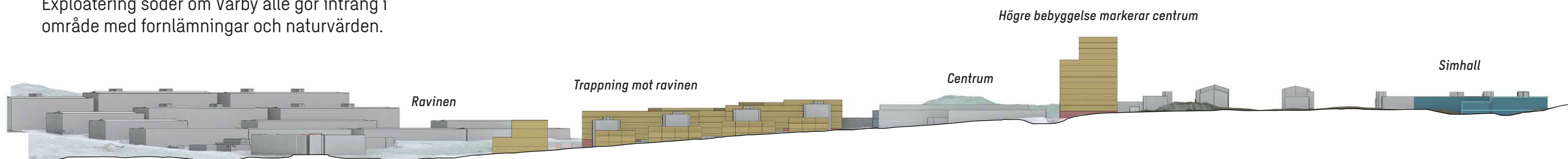
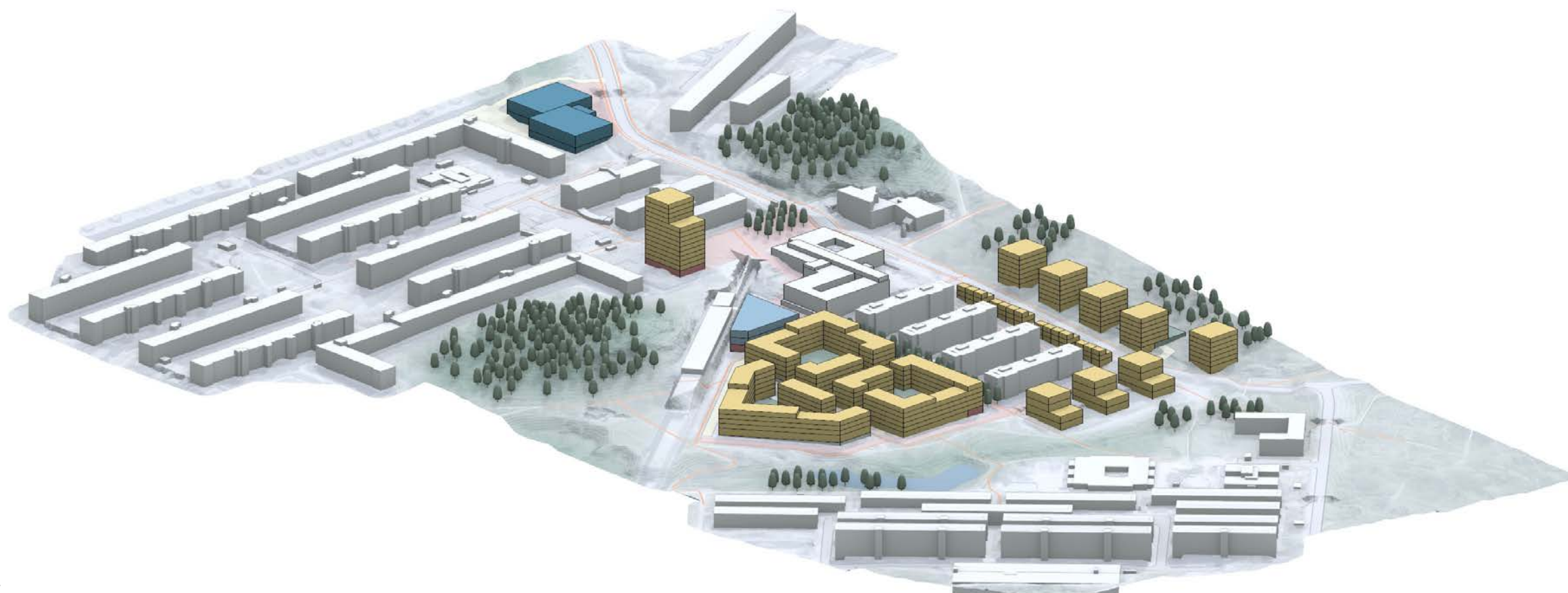


# SCENARIO 1. "MAX" VY NORDVÄST

## KULTURMILJÖ, HÅLLBARHET

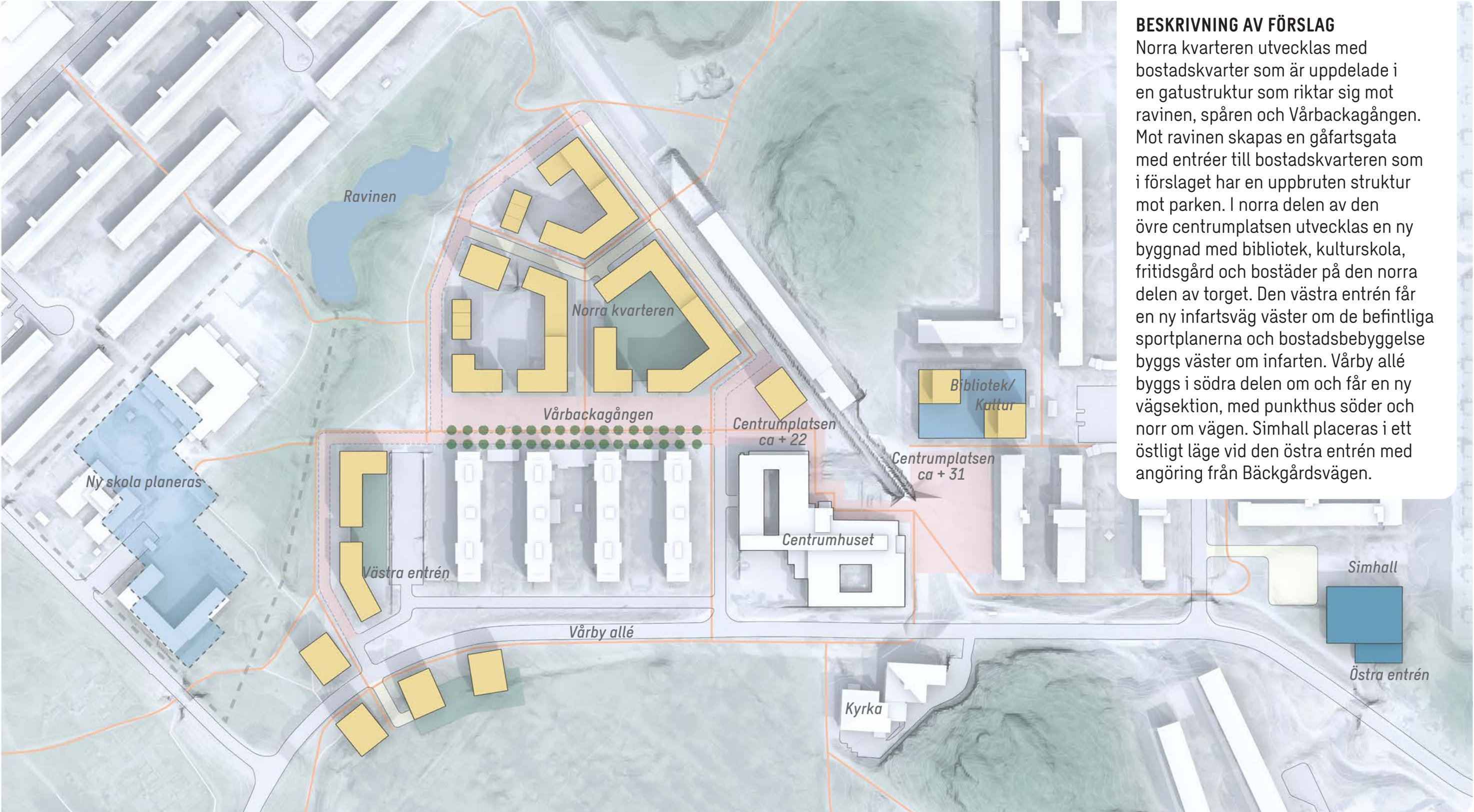
Områdets befintliga bostadsbebyggelse präglas av en enhetlig logik: upprepade lameller med likartade skal- och höjdförhållanden samt en tydlig separation mellan bostadsgårdar, trafik och grönstråk. Föreslagna punkthus och slutna bostadskvarter kan i den kontexten ses som en avvikande struktur. Samtidigt har de större byggnaderna i centrum en annan struktur än bostadsbebyggelsen. Där förekommer större byggnadsvolymer, vilket gör att de redan utgör en "annan logik" vilket skulle kunna motivera att den nya bebyggelsen har andra typologier. En trappning av byggnadshöjder som följer terrängen går i linje med hur befintlig bebyggelsestruktur är ordnad. En ombyggnad av Vårby allé till en stadsgata med ett minskat antal planskilda korsningar samt att vägen i en sträcka sidoförflyttas påverkar områdets gatustruktur.

Förslaget tar utgångspunkt i befintlig gatustruktur, markhöjder och föreslår till största del att bebygga redan bebyggda ytor. Dock rivs befintliga byggnader och förslaget visar en stor ombyggnad av infrastruktur och torgytor. Förslaget har relativt hög exploatering vilket ställer krav på utökade ytor och lösningar för parkering. Grönytor längs Vårby allé samt vid östra entrén tas i anspråk med förslaget. Exploatering söder om Vårby allé gör intrång i område med fornlämningar och naturvärden.





# SCENARIO 2. "PARKSTRÅK" SITUATIONSPLAN



**BESKRIVNING AV FÖRSLAG**  
Norra kvarteren utvecklas med bostadskvarter som är uppdelade i en gatustruktur som riktar sig mot ravinen, spåren och Vårbackagången. Mot ravinen skapas en gåfartsgata med entréer till bostadskvarteren som i förslaget har en uppbruten struktur mot parken. I norra delen av den övre centrumplatsen utvecklas en ny byggnad med bibliotek, kulturskola, fritidsgård och bostäder på den norra delen av torget. Den västra entrén får en ny infartsväg väster om de befintliga sportplanerna och bostadsbebyggelse byggs väster om infarten. Vårby allé byggs i södra delen om och får en ny vägsektion, med punkthus söder och norr om vägen. Simhall placeras i ett östligt läge vid den östra entrén med angöring från Bäckgårdsvägen.

Situationsplan 1:2000 A3



# SCENARIO 2. "PARKSTRÅK" VY SYDVÄST

## FLEXIBILITET OCH ROBUSTHET

Flera kopplingar till Vårby allé och genom de norra kvarteren skapar flexibilitet och flera möjligheter till angöring. Norra kvarteren har flexibla och robusta kvartersstorlekar vars innehåll kan förändras över tid. För exploatering längs Vårby allé råder stora osäkerheter.

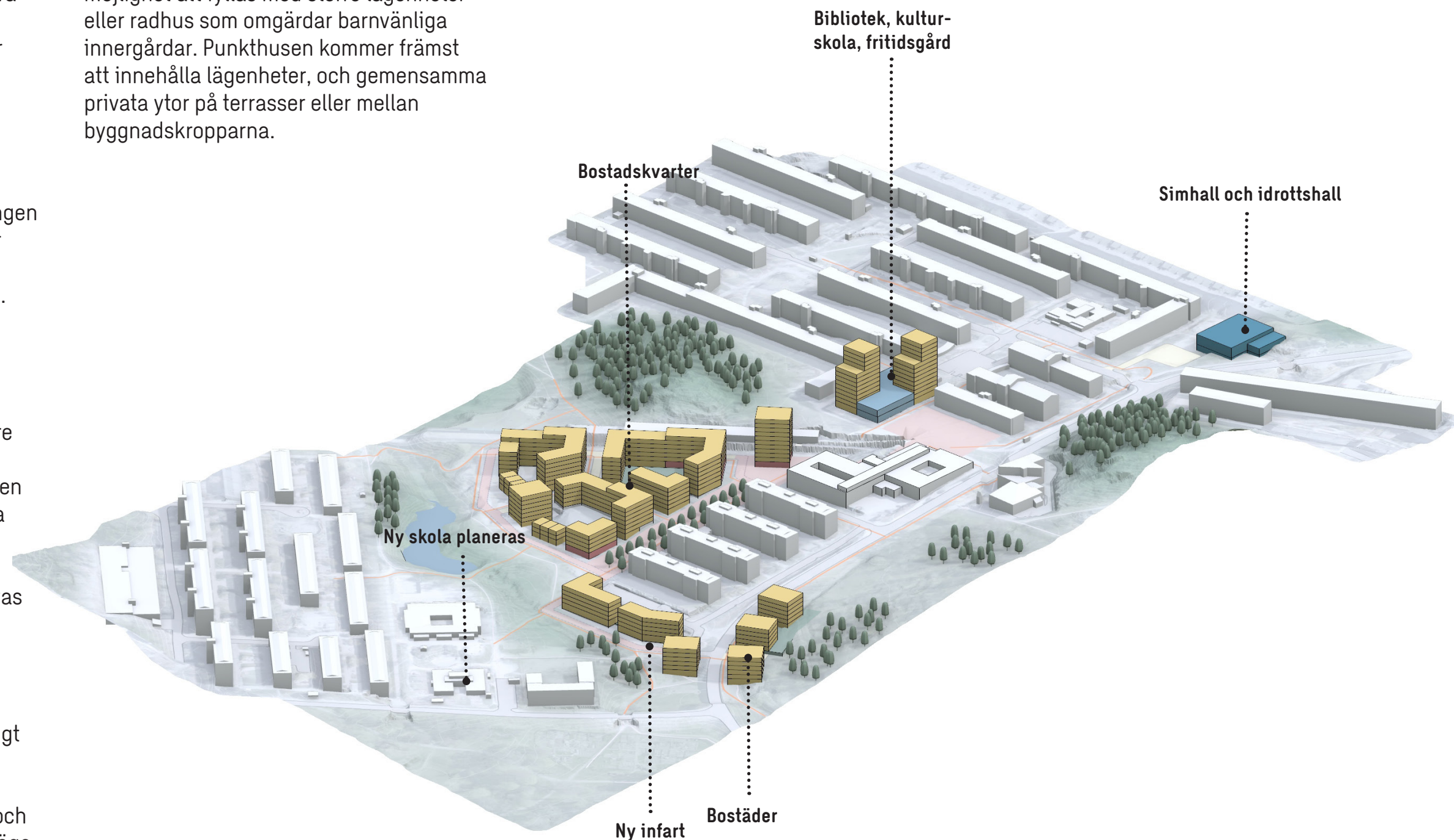
## KVALITETER I STADSRUM

Bostäder med entréer längs Vårbackagången och på den nedre centrumplatsen skapar ett tydligt stadsrum och bidrar till att stråket och torget aktiveras mer kvällstid. Mot ravinen skapas en angöringsväg och bostadsentréer vilket gör parkrummet tryggare. Stråket som går parallellt med spåret blir tryggare med bostadsentréer. Centrumplatsens övre nivå får en tydligare inramning med en stark målpunkt i norra delen. I norra delen av övre centrumplatsen skapas goda förutsättningar för att skapa ett soligt torg där många passerar på väg till tunnelbanan. Längs Vårby allé skapas nya g/c kopplingar och vägen kan upplevas tryggare med tydligare kopplingar till centrum.

## FUNKTIONER

Placering av simhall med idrottshall i östligt läge skapar en ny målpunkt i den östliga delen. Placeringen gör att avståndet till skolan blir längre. Bibliotek, kulturskola och fritidsgård får ett centralt och attraktivt läge nära tunnelbana. Norra kvarteren är för små för att inrymma en integrerad förskola. En förskola med friyta inom strukturen kräver att något av de norra kvarteren utgår.

Norra kvarteren är flexibla och har möjlighet att fyllas med större lägenheter eller radhus som omgärdar barnvänliga innergårdar. Punkthusen kommer främst att innehålla lägenheter, och gemensamma privata ytor på terrasser eller mellan byggnadskropparna.





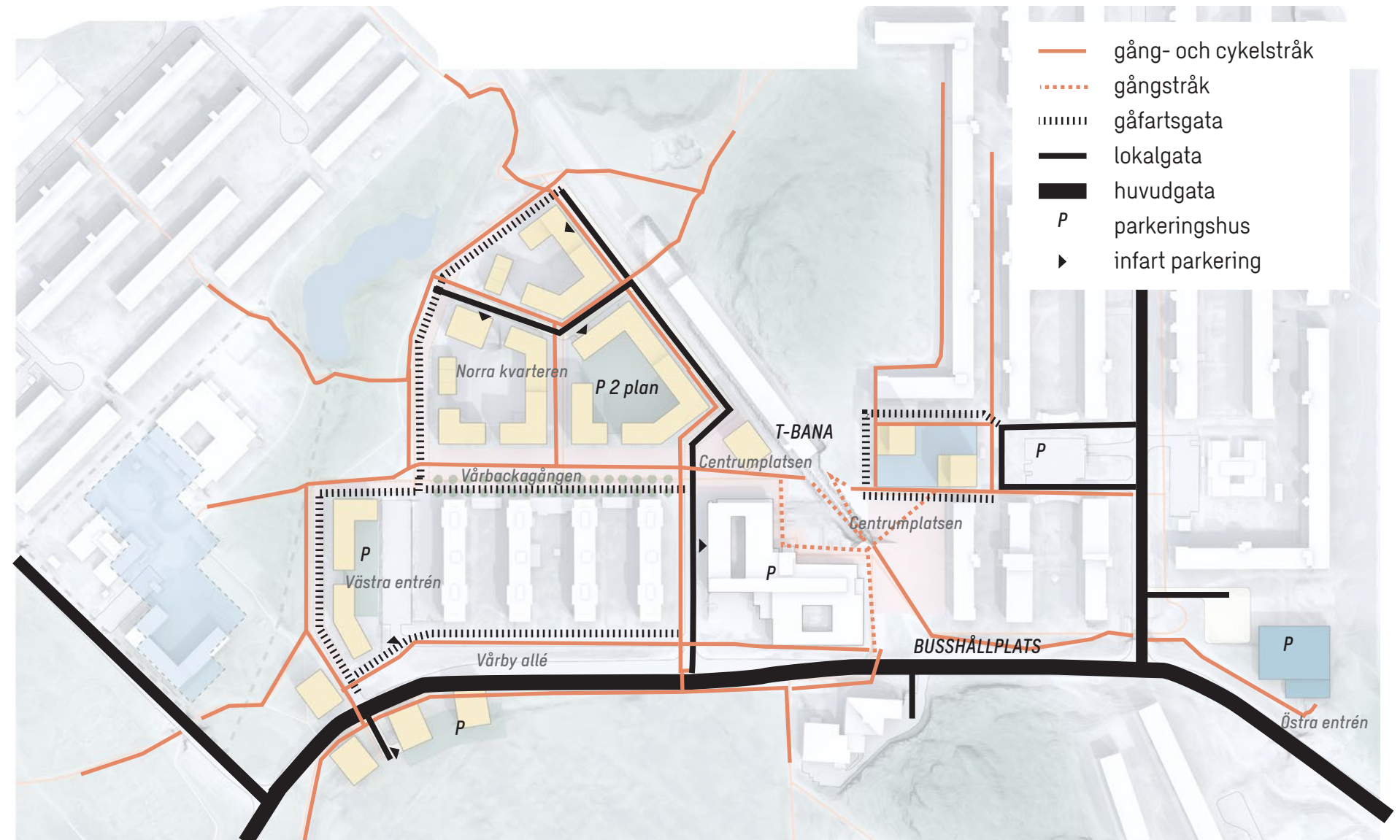
# SCENARIO 2. "PARKSTRÅKET" TRAFIK

## TRAFIK & STRÅK

Vårbackagången breddas och blir ett generöst stråk med bostadsentreér och lokaler på norra sidan. Flera gångstråk kopplar genom strukturen och dockar an till gångstråk längs med och genom ravinen. Biltrafiken inom området sker i huvudsak på gåfartsgator, huvudangöring sker via befintlig infart på Vårby allé. Bostadskvarter med kultur på den övre centrumplatsen angörs via Bäckgårdsvägen. Även simhallen angörs via Bäckgårdsvägen, denna koppling riskerar dock att skapa en barriär p.g.a. nivåskillnad mellan Bäckgårdsvägen och simhallens nedre nivå.

## PARKERING

Norra kvarteren får ett nytt parkeringshus. Även vid västra entrén byggs ett parkeringshus. Punkthusen söder om Vårby allé får egen parkeringslösning. Punkthusen med kultur i bottenvåning på den övre centrumplatsen får utnyttja befintlig markparkering eller samnyttja parkering i de nya norra kvarteren alt. i centrumhuset. Vid simhall i östligt läge löses parkering i huvudsak i parkeringslösning under byggnaden. Parkeringsbehovet för alla byggnader beräknas bli totalt ca 380 p-platser. I nuvarande skiss finns ett underskott på 60 platser. Inom norra kvarteren redovisar scenariot samlad parkering i två plan i ett kvarter med möjlighet till utökade mobilitetsåtgärder. Strukturen möjliggör parkering i alla tre kvarter. En lösning med ett våningsplan med parkering i alla tre kvarter i den norra delen motsvarar parkeringsbehovet.



Trafikdiagram

Strukturen ger möjlighet till flera alternativa rörelser genom området för att minska behovet av vändplatser och skapa en robusthet över tid. I utformning av gaturummen ska gående och cyklister prioriteras med plats för vistelse och blågröna strukturer. I detaljutformningen kan enkelriktade och/eller bilfria delar utformas i samspel med utformningen av byggnaderna.



# SCENARIO 2. "PARKSTRÅKET" ETAPPVIS UTVECKLING

## ETAPPVIS UTVECKLING

### ETAPP 1

Nytt bostadshus med plats för kultur i bottenvåning byggs på den centrala platsen, Skola flyttar, bibliotek, kulturskola och fritidsgård flyttar in i nya lokaler.

### ETAPP 2

Bostadskvarter och punkthus byggs på den nedre centrumplatsen. Ny simhall byggs i östigt läge och verksamheten flyttar dit.

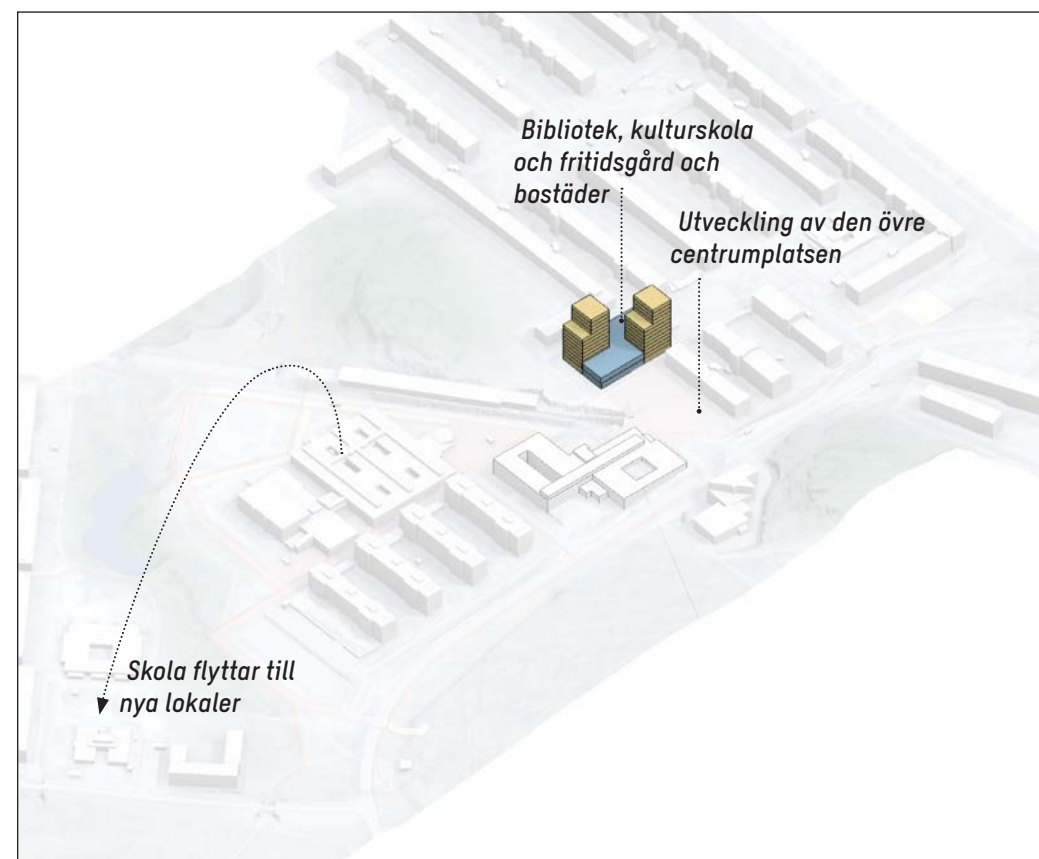
### ETAPP 3

Ny infartsväg anläggs i västligt läge. Nya bostäder byggs i de norra kvarteren mot ravinen och vid den nya infartsvägen.

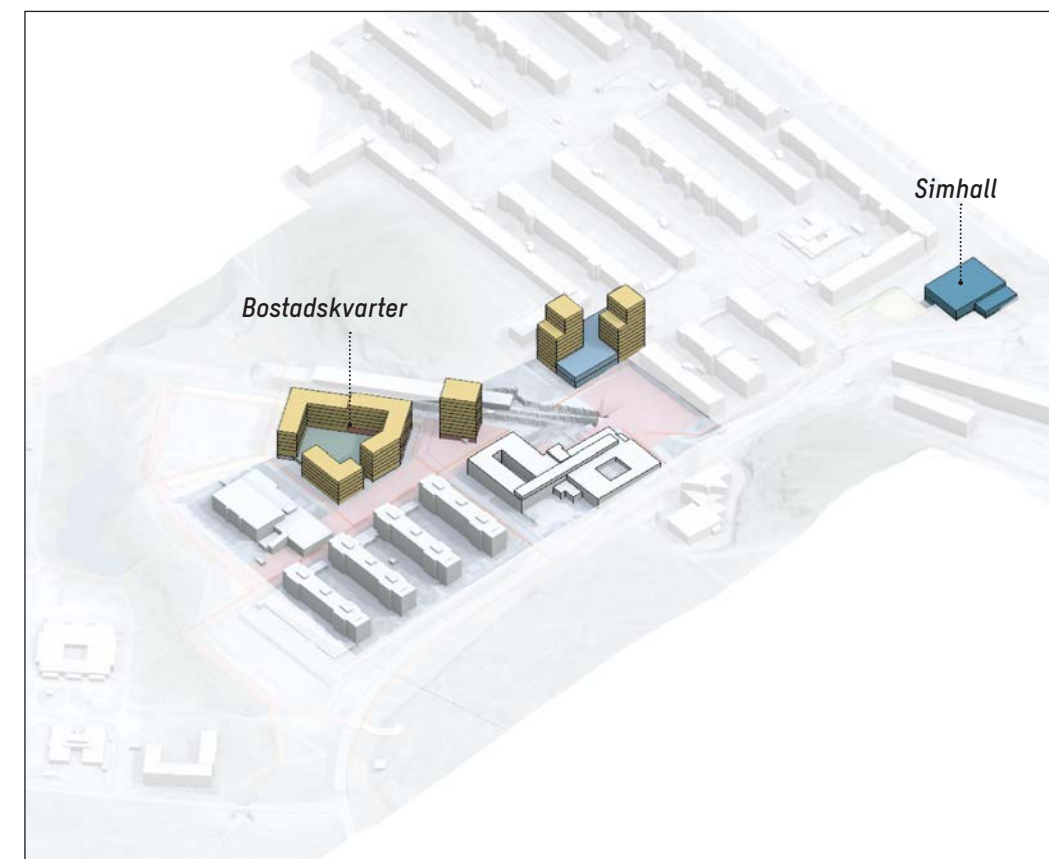
### ETAPP 4

Möjlig utveckling av nya bostäder längs Vårby allé. Centrumhuset kan utvecklas eller byggas om för att skapa mer utåtriktade lokaler och entréer. Detta kan också ske i någon av de tidigare etapperna och utan att Vårby allé byggs om.

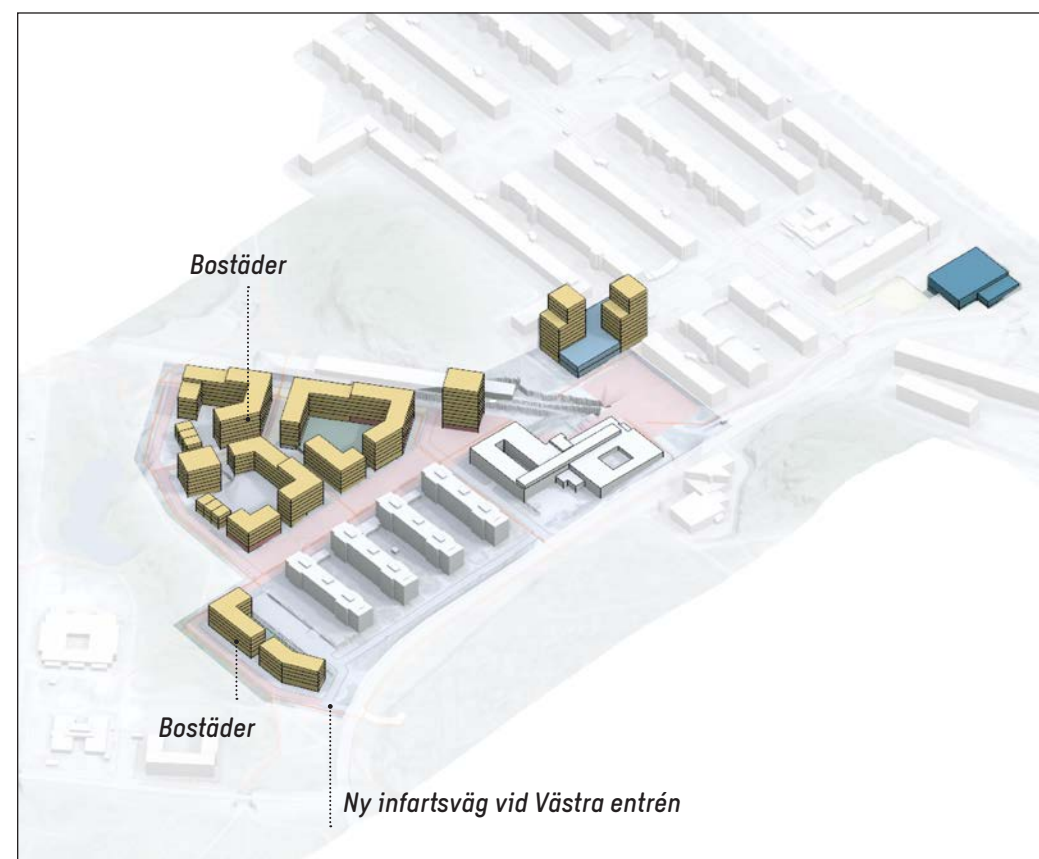
Strukturen utgör en fungerande helhet utan att etapp 4, (ombyggnad och exploatering längs Vårby allé) genomförs.



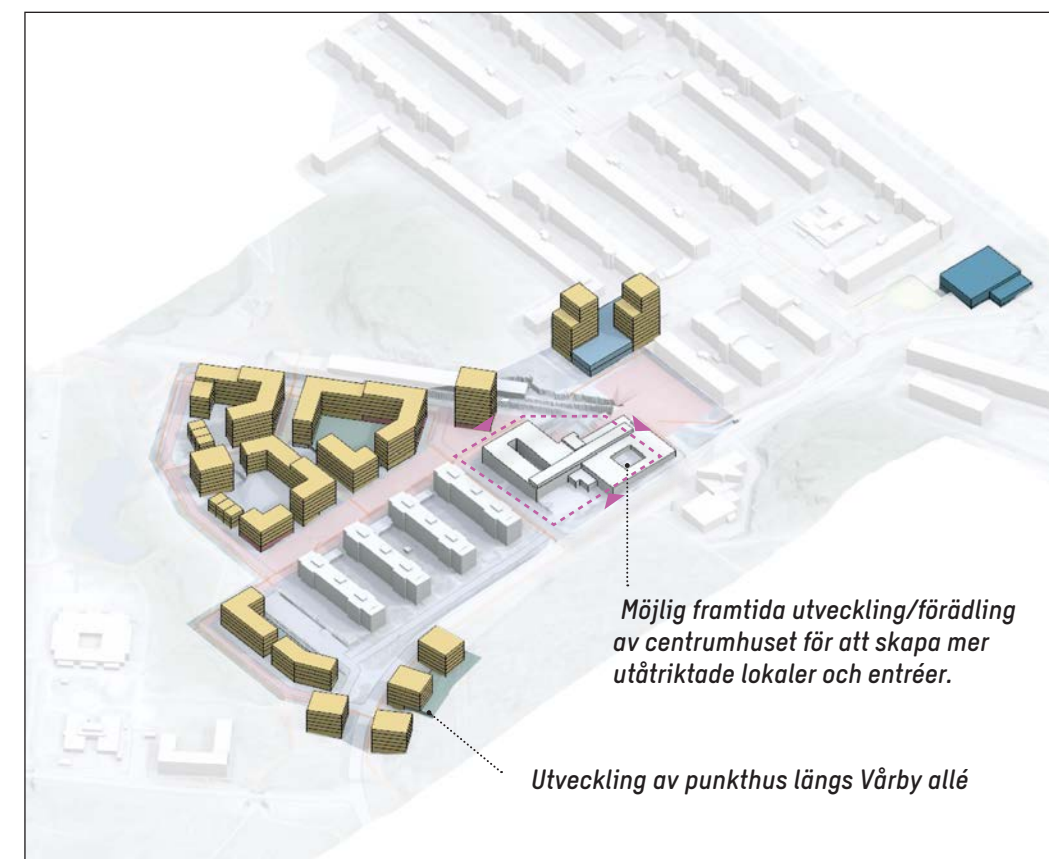
Etapp 1



Etapp 2



Etapp 3



Etapp 4



# SCENARIO 2. "PARKSTRÅK" INNEHÅLL BTA

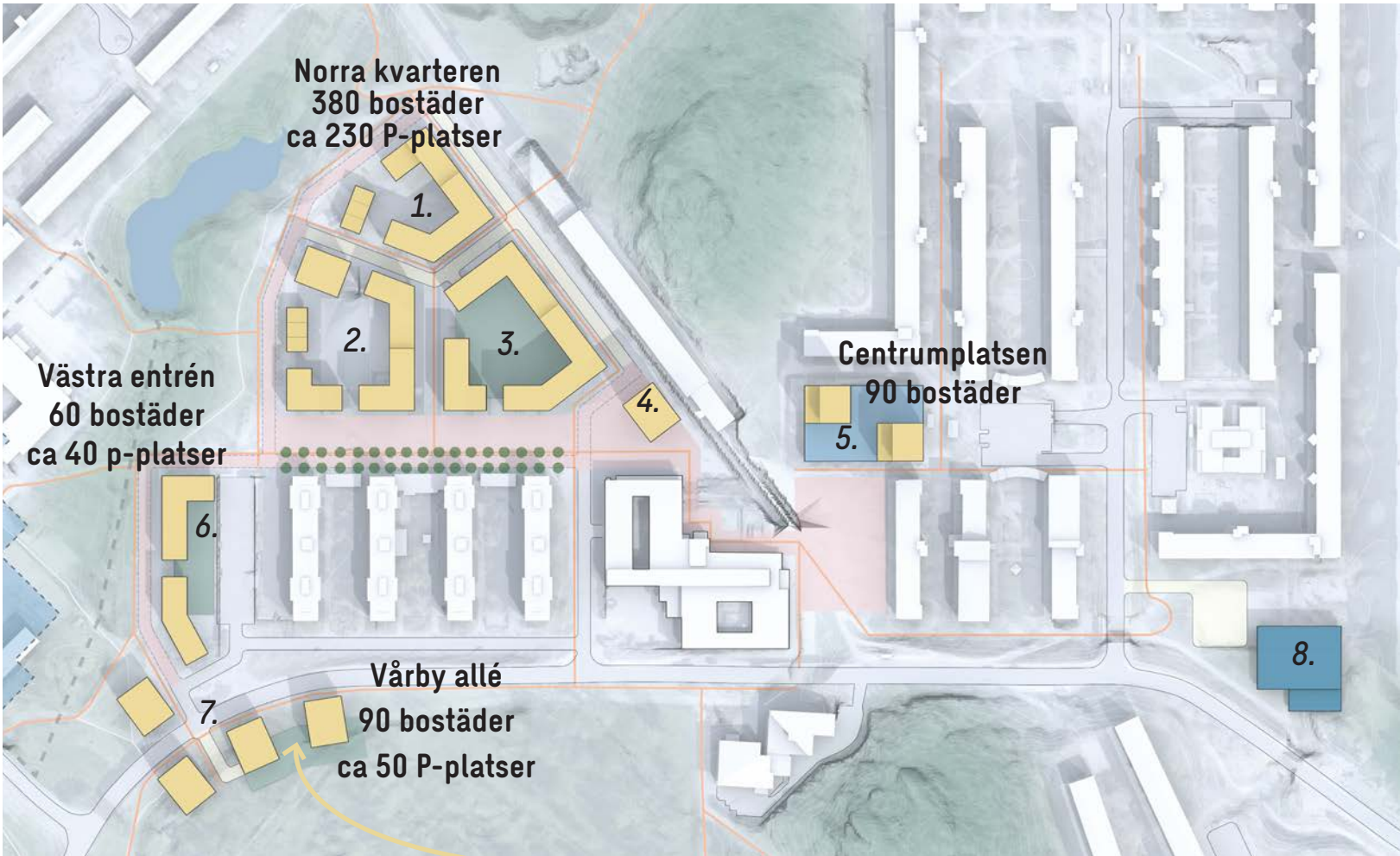
## KOSTNADER

Större kostnader är ombyggnad av infart i väst samt bebyggelse söder om Vårby allé, där det kan finnas ledningar och fornlämningar. Vårbackagången är en stor publik yta i centralt läge som tar exploaterbar yta i anspråk. Kostnader i övrigt är utbyggnad av allmän plats som behöver ställas i relation med möjlig BTA.

## BTA

BTA är beräknat med de våningsantal som redovisas i 3d vy på kommande sida.

DELOMRÅDE & KVARTERSNUMMER	Bostäder kvm BTA	Kultur kvm BTA	Handel kvm BTA	Simhall kvm BTA	Parkering kvm BTA
Norra kvarteren, 1	9 350				
Norra kvarteren, 2	10 950		400		
Norra kvarteren, 3	13 700		700		5 700
Norra kvarteren, 4	4 000		400		
Norra Kvarteren totalt:	38 000		1 500		5 700
Centrumplatsen, 5	9 250	2 500			
Västra entrén, 6	5 700				1 100
Vårby Allé, 7	9 350				1 200
Östra entrén kv 8				2 900	
TOTALT:	62 300	2 500	1 500	2 900	8 000



Totalt ca 620 bostäder (100 m<sup>2</sup>/bostad)  
Parkeringsbehov ca 380 P-platser  
Tillkommande parkering ca 320 P-platser  
Förslaget har ett underskott om ca 60 P-platser.

**OBS**  
För exploatering längs Vårby allé råder stora osäkerheter kring byggbarhet p.g.a. fornlämningar, stora kostnader för ombyggnad av väg, ledningar m.m.

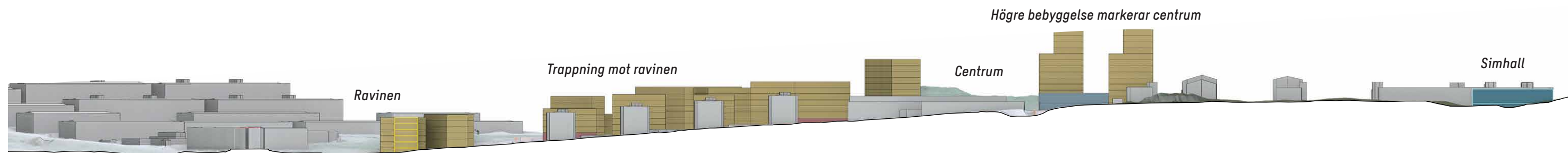


## SCENARIO 2. "PARKSTRÅK" VY NORDVÄST

### KULTURMILJÖ, HÅLLBARHET

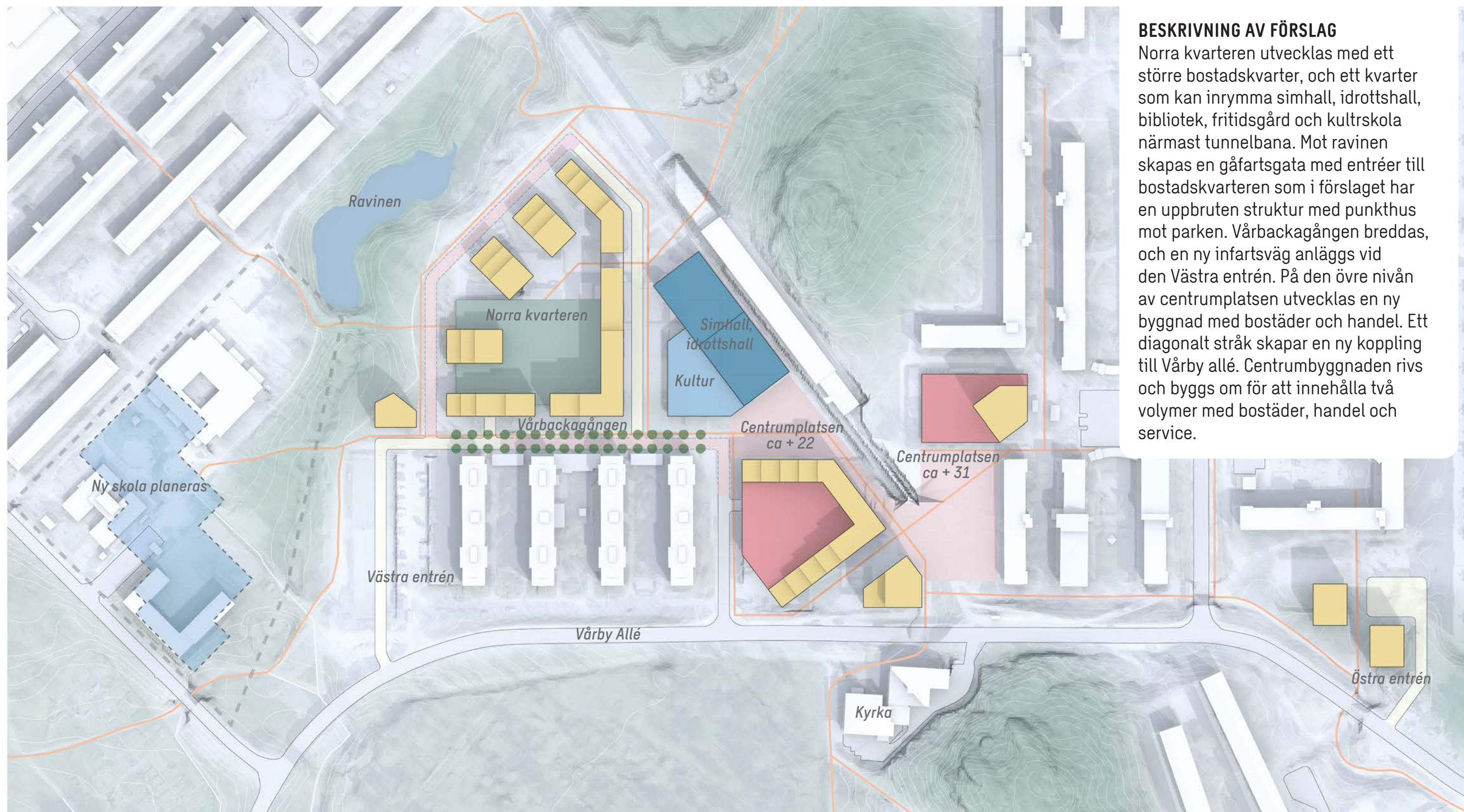
Områdets befintliga bostadsbebyggelse präglas av en enhetlig logik: upprepade lameller med likartade skal- och höjdförhållanden samt en tydlig separation mellan bostadsgårdar, trafik och grönstråk. Föreslagna punkthus och slutna bostadskvarter kan i den kontexten ses som en avvikande struktur. Samtidigt har de befintliga centrumbyggnaderna en annan struktur än bostadsbebyggelsen. I centrum förekommer större byggnadsvolymer, vilket gör att de redan utgör en "annan logik" i området vilket skulle kunna motivera att den nya bebyggelsen har andra typologier. En trappning av byggnadshöjder som följer terrängen går i linje med hur befintlig bebyggelsestruktur är ordnad.

Förslaget tar utgångspunkt i befintlig gatustruktur, markhöjder och föreslår till största del att bebygga redan bebyggda ytor. Dock rivs befintliga byggnader och förslaget visar en ombyggnad av infrastruktur. Förslaget har relativt hög exploatering vilket ställer krav på utökade ytor och lösningar för parkering. Grönytor längs Vårby allé samt vid östra entrén tas i anspråk med förslaget. Vårbackagångens breddning skapar möjlighet att addera grönska och klimatstödande tjänster i centrum. Exploatering söder om Vårby allé gör intrång i område med fornlämningar och naturvärden.





## SCENARIO 3."DIAGONALEN" SITUATIONSPLAN



## BESKRIVNING AV FÖRSLAG

Norra kvarteren utvecklas med ett större bostadskvarter, och ett kvarter som kan inrymma simhall, idrottshall, bibliotek, fritidsgård och kultrskola närmast tunnelbana. Mot ravinen skapas en gåfartsgata med entréer till bostadskvarteren som i förslaget har en uppbruten struktur med punkthus mot parken. Vårbackagången breddas, och en ny infartsväg anläggs vid den Västra entrén. På den övre nivån av centrumplatsen utvecklas en ny byggnad med bostäder och handel. Ett diagonalt stråk skapar en ny koppling till Vårby allé. Centrumbyggnaden rivs och byggs om för att innehålla två volymer med bostäder, handel och service.

*Situationsplan 1:2000 A3*



# SCENARIO 3. "DIAGONALEN" VY SYDVÄST

## FLEXIBILITET OCH ROBUSTHET

Norra kvarteren har ett stort flexibelt kvarter vars innehåll kan förändras över tid. Kvarteret med simhall och kultur har form som inte är optimalt för bostäder. Flera angöringar till Vårby allé skapar en robusthet i strukturen.

## KVALITETER I STADSRUM

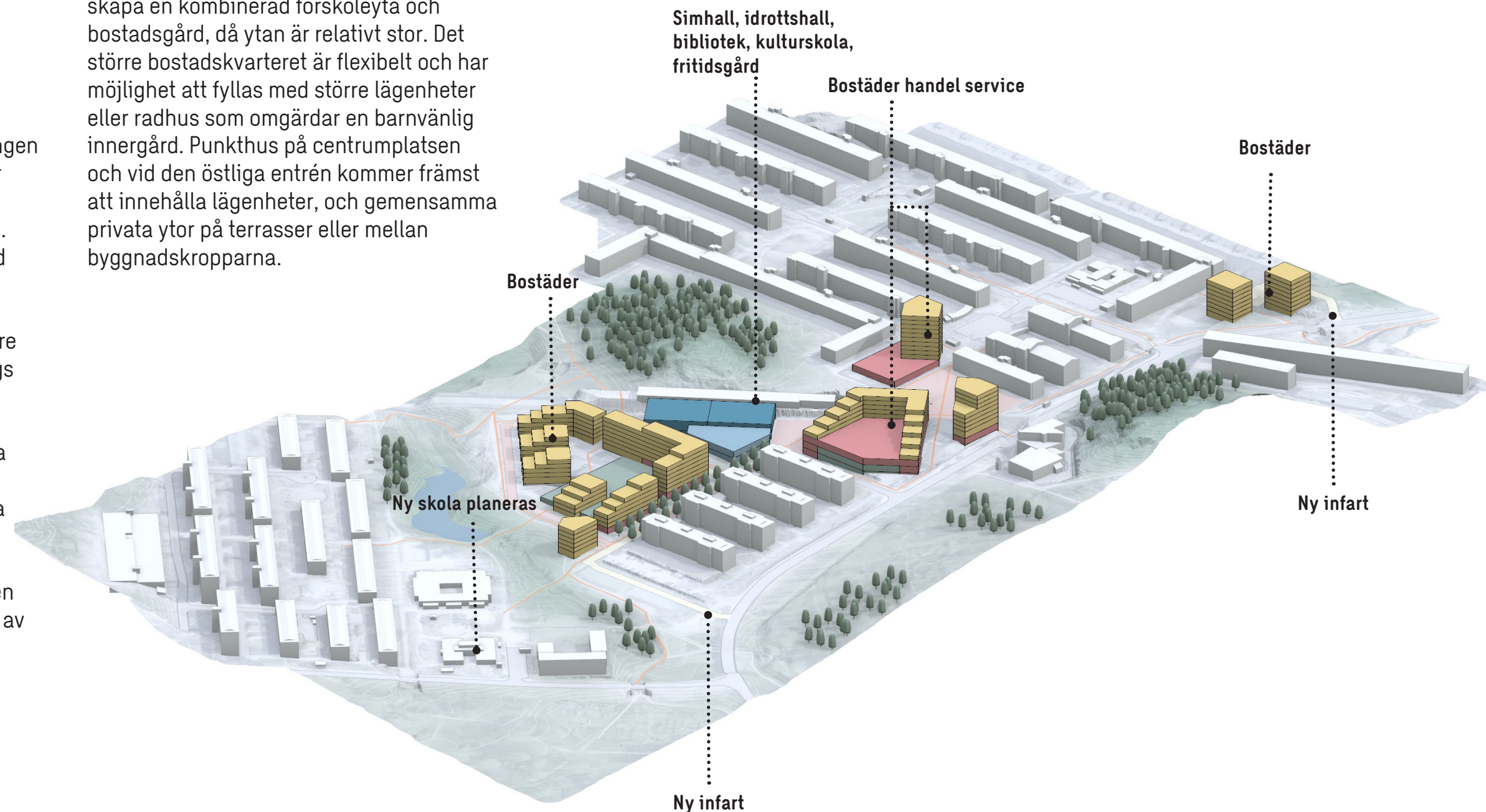
Bostäder med entréer längs Vårbackagången och på den nedre centrumplatsen skapar ett tydligt stadsrum och bidrar till att stråket och torget aktiveras mer kvällstid. Mot ravinen skapas en angöringsväg med bostadsentréer vilket gör parkrummet tryggare. Stråket som går parallellt med spåret leds in i strukturen och blir tryggare med målpunkter och bostadsentréer längs vägen.

Centrumplatsen på den övre nivån får en tydligare inramning med målpunkt i norra delen. I norra delen av centrumplatsen skapas goda förutsättningar för att skapa soliga publika platser i anslutning till tunnelbane-entréerna. Den diagonala kopplingen till Vårby allé och omyggnaden av centrumhuset gör att centrum får mer av en framsida mot Vårby allé

## FUNKTIONER

Placering av simhall med idrottshall och kultur skapar en stark målpunkt centralt nära tunnelbana men också nära skola.

Placering av förskola med friyta inom strukturen skulle kunna hanteras i bostadskvarteret i norra kvarteren genom att ta bort ett av punkthusen och skapa en kombinerad förskoleyta och bostadsgård, då ytan är relativt stor. Det större bostadskvarteret är flexibelt och har möjlighet att fyllas med större lägenheter eller radhus som omgärdar en barnvänlig innergård. Punkthus på centrumplatsen och vid den östliga entrén kommer främst att innehålla lägenheter, och gemensamma privata ytor på terrasser eller mellan byggnadskropparna.





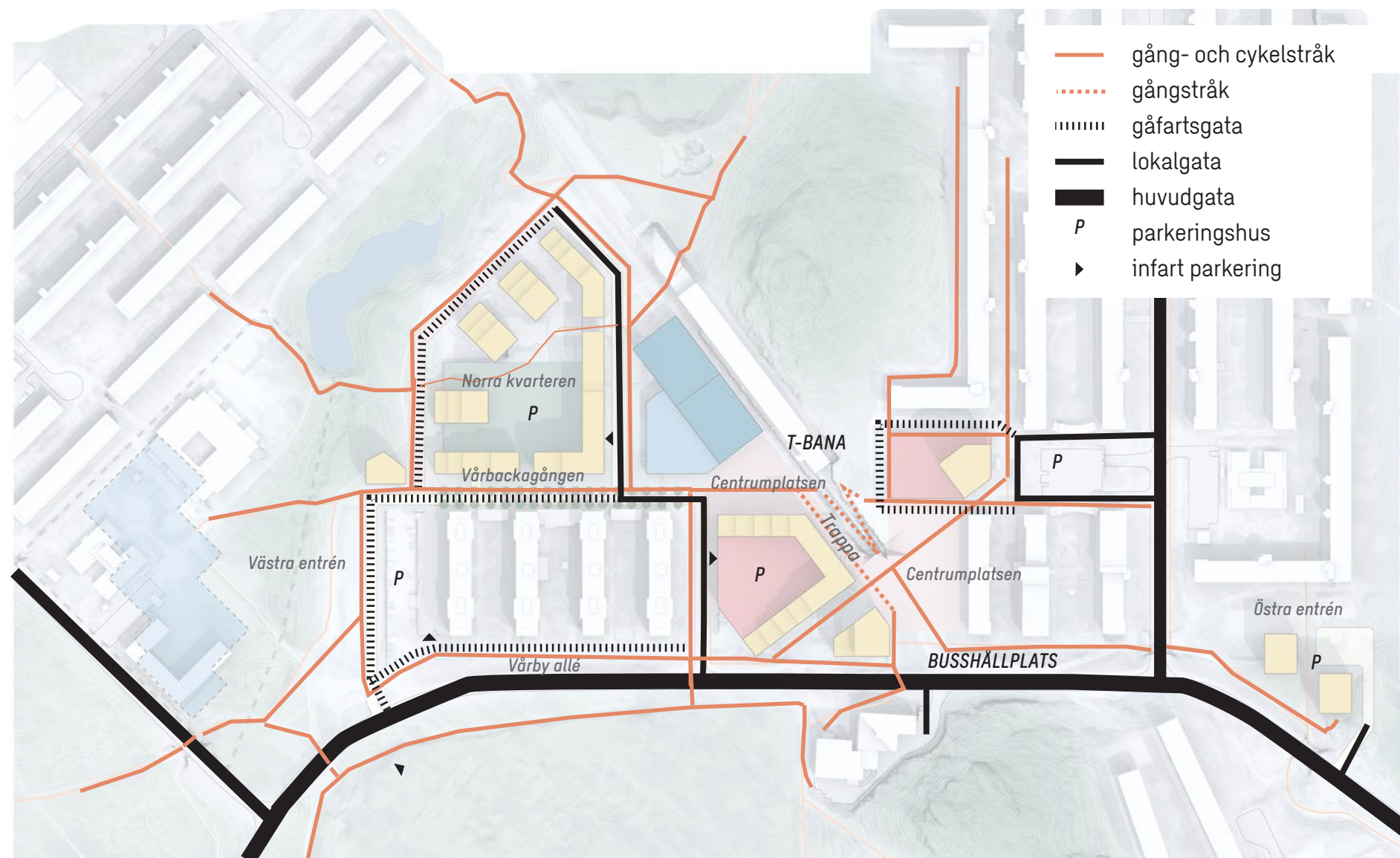
# SCENARIO 3. "DIAGONALEN" TRAFIK

## TRAFIK & STRÅK

Norra kvarteren har två huvudstråk, Vårbackagången i östvästlig riktning och ett nytt stråk i nordsydlig riktning. Längs ravinen skapas ett nytt gångstråk i samband med en ny angöringsgata till bostadskvarteret, angöring till norra kvarteren sker via två infarter på Vårby allé. Bostadskvarter med handel på den centrala platsen angörs via Bäckgårdsvägen. Vid den övre centrala platsen skapas en ny diagonal koppling till Vårby allé. Vid östra entrén utvecklas punkthus med bostäder, dessa angörs till fots från centrum via befintlig gångväg, med bil via ny infart från Vårby allé.

## PARKERING

Ett nytt parkeringshus byggs under det norra kvarteret. Parkeringsbehovet för nya byggnader (ej ombyggda centrumkvarteret inräknat) beräknas bli totalt ca 230 P-platser. Simhall kan samnyttja parkeringar i bostadskvarter och centrumhuset. I samband med att centrumhuset eventuellt rivs och byggs om kan ytterligare parkering tillskapas. Parkering för bostäder och handel vid den övre centrumplatsen får nyttja bef. markparkering, samt samnyttja parkeringar i byggnader vid den nedre centrumplatsen. I nuvarande skiss finns ett underskott på 40 platser vilket motsvarar behovet för bostadshusen i öster. Om befintliga parkeringsytor i området inte är tillräckligt kan parkering byggas i parkeringsgarage under byggnaderna.



Trafikdiagram

Strukturen ger möjlighet till flera alternativa rörelser genom området för att minska behovet av vändplatser och skapa en robusthet över tid. I utformning av gaturummen ska gående och cyklister prioriteras med plats för vistelse och blågröna strukturer. I detaljutformningen kan enkelriktade och/eller bilfria delar utformas i samspel med utformningen av byggnaderna.



# SCENARIO 3. "DIAGONALEN" ETAPPVIS UTVECKLING

## ETAPPVIS UTVECKLING

### ETAPP 1

Nytt bostadshus med plats för handel byggs på den centrala platsen, skola flyttar till nya lokaler. Bef bibliotek utryms till temporära lokaler. Matvarubutik flyttar till den övre centrumplatsen.

### ETAPP 2

Ny byggnad med simhall, ev idrottshall, bibliotek, kulturskola och fritidsgård byggs på den nedre centrumplatsen.

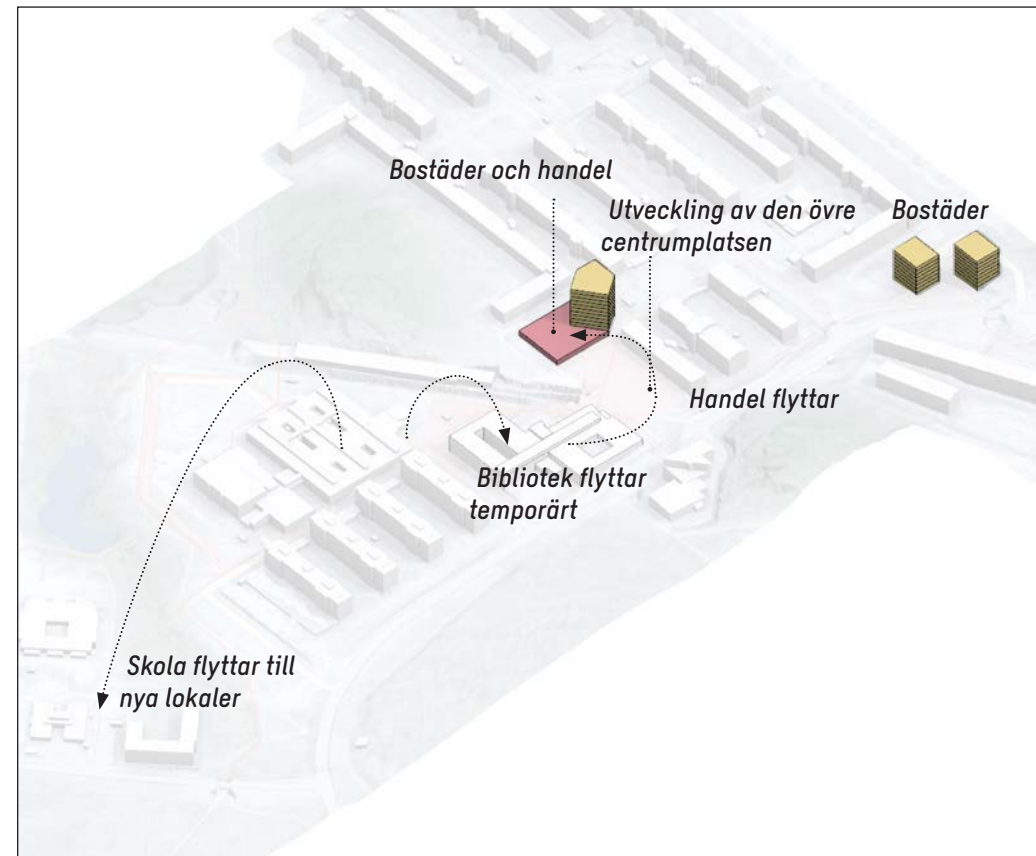
### ETAPP 3

Ny infartsväg anläggs vid västra entrén. Ett nytt kvarter med bostäder och ev. förskola byggs mot ravinen

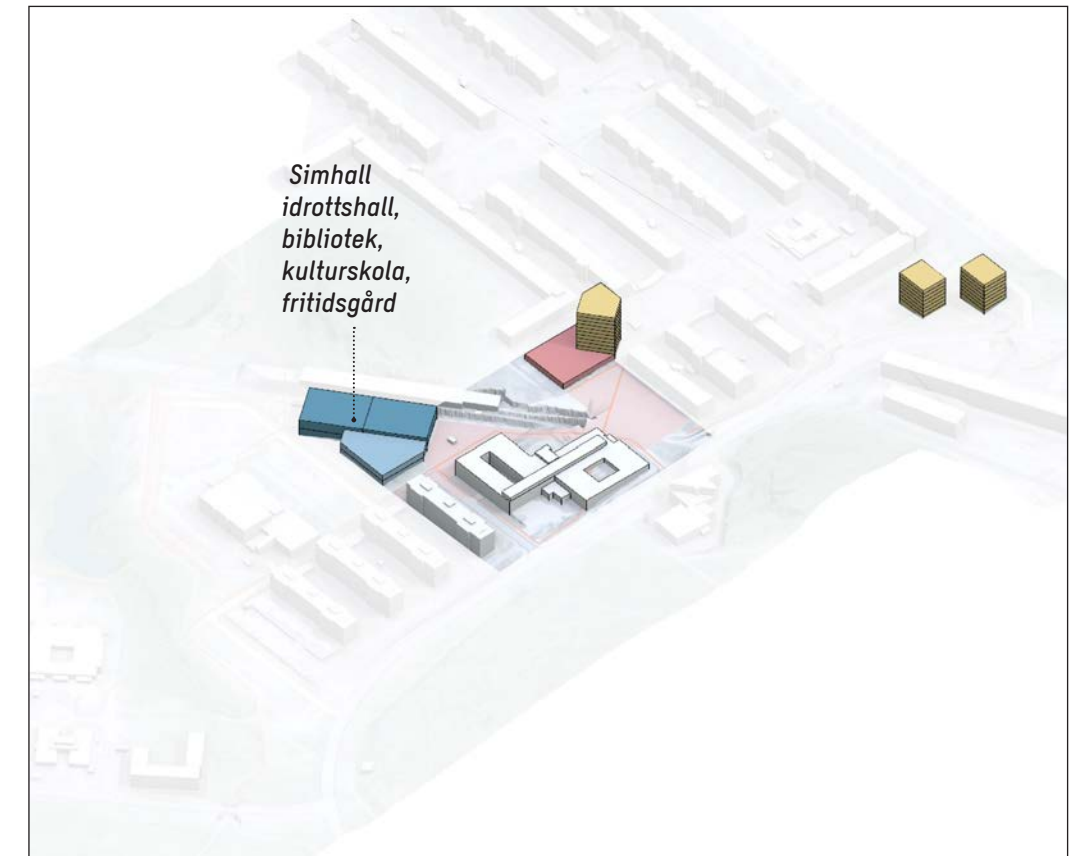
### ETAPP 4

Centrumhuset rivs och ger plats för bostäder, handel och service, alternativt står befintligt hus kvar men utvecklas eller byggs om för att skapa mer utåtriktade lokaler och entréer. Detta kan också ske i någon av de tidigare etapperna.

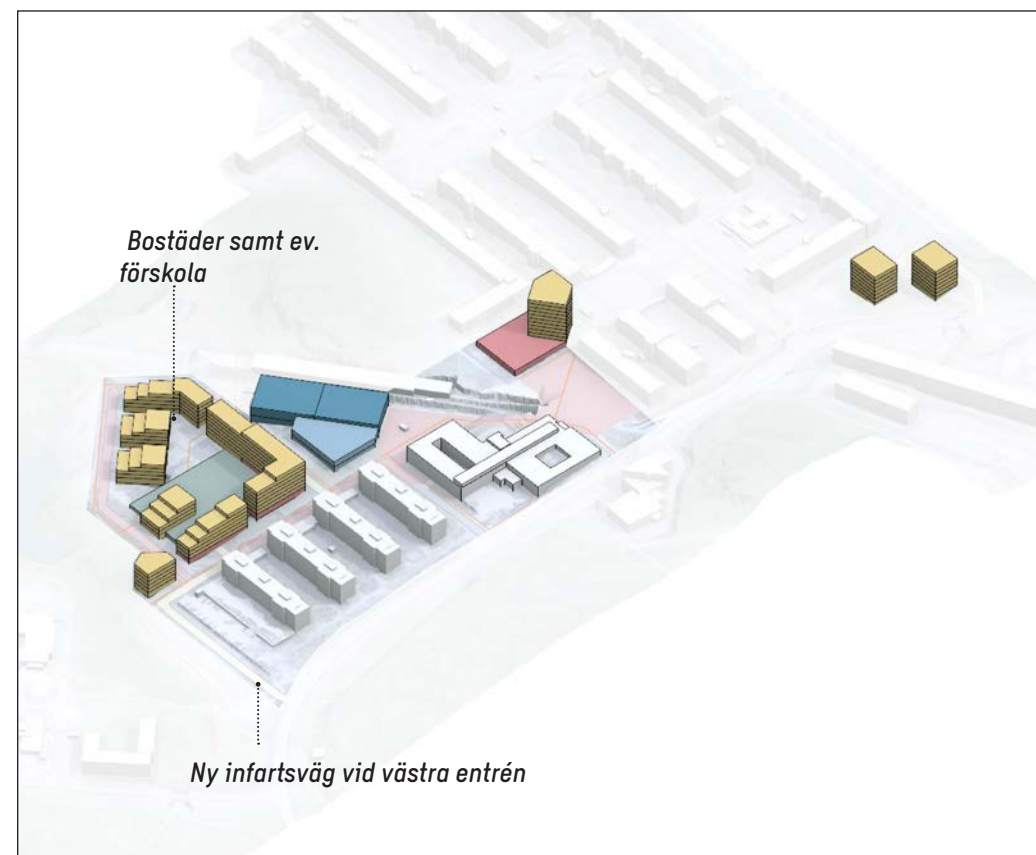
Strukturen utgör en fungerande helhet utan att etapp 4 genomförs, dock med ett potentiellt överskott av ytor för handel.



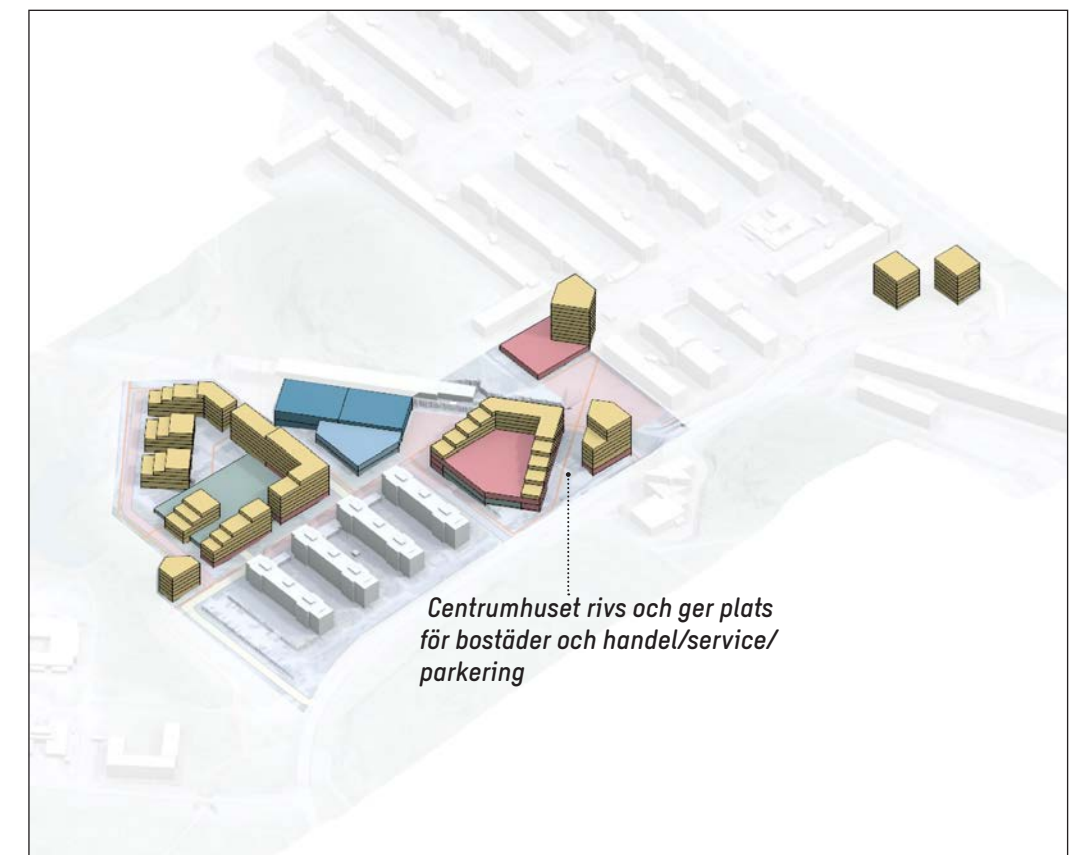
Etapp 1



Etapp 2



Etapp 3



Etapp 4



# SCENARIO 3. "DIAGONALEN" INNEHÅLL BTA

## KOSTNADER

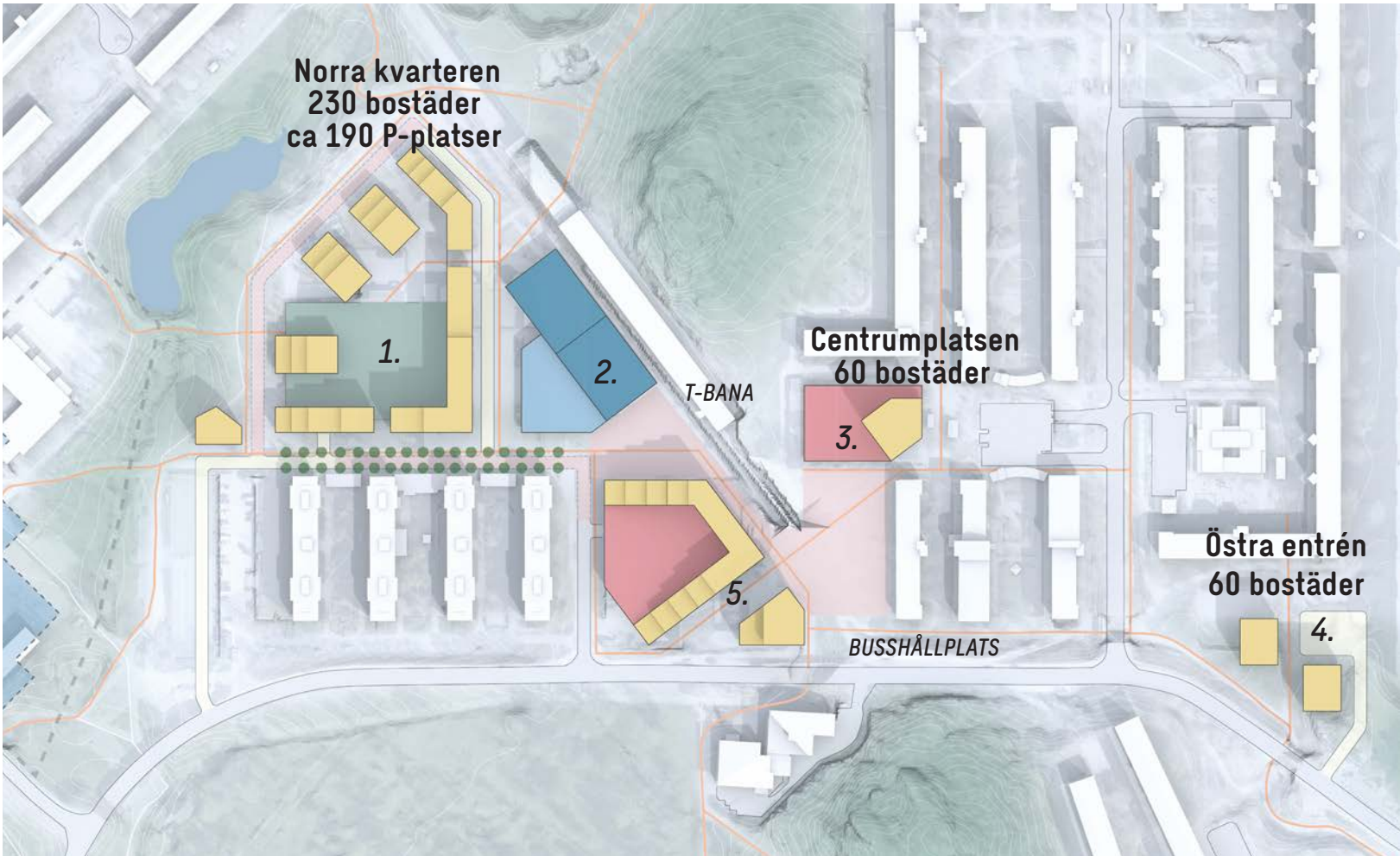
Större kostnader är rivning och ombyggnad av centrumhuset och den nya diagonala kopplingen till Vårby allé från den övre centrumplatsen. Simhall, idrottshall och kulturbyggnad i samma byggnad intill tunnelbana kan kräva kostsamma lösningar. Kvarteret tar stor yta central mark i anspråk. Kostnader i övrigt är utbyggnad av allmän plats som behöver ställas i relation med möjlig BTA.

## BTA

BTA är beräknat med de våningsantal som redovisas i 3d vy på kommande sida.

DELOMRÅDE & KVARTERSNUMMER	Bostäder kvm BTA	Kultur kvm BTA	Handel kvm BTA	Simhall idrottshall kvm BTA	Parkering kvm BTA
Norra kvarteren, 1	23 100		1 150		4 600
Norra kvarteren, 2		2 400		4 800	
Norra kvarteren totalt	23 100	2 400	1 150	4 800	4 600
Centrumplatsen, 3	6 300		1 350		
Östra entrén, 4	6 350				
TOTALT:	35 750	2400	2 500		4 600

Kvarter 5 (som ersätter bef. centrumbyggnad) ger ca 10 750 BTA bostäder, ca 100 lägenheter, utöver centrumfunktioner och parkering. Dessa inkluderas ej i sammanställningen ovan för jämförbarhet mellan scenarion.



Totalt ca 350 bostäder (100 m<sup>2</sup>/bostad) (exkl. kvarter 5)  
Parkeringsbehov ca 230 P-platser  
Tillkommande parkering ca 190 P-platser  
Förslaget har ett underskott om ca 40 P-platser vilket motsvarar parkeringen för kvarter 4, dessa kan lösas inom kvartersmark.

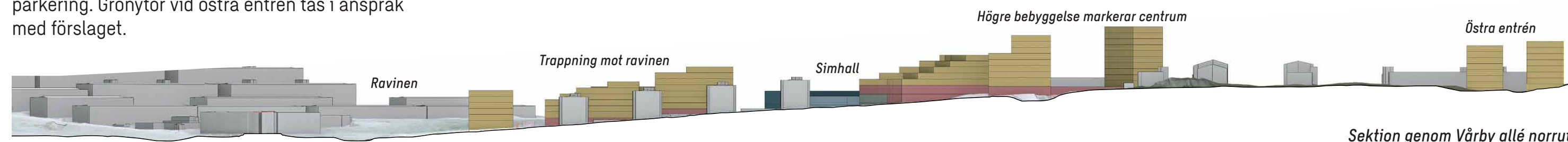


# SCENARIO 3. "DIAGONALEN" VY NORDVÄST

## KULTURMILJÖ, HÅLLBARHET

Områdets befintliga bostadsbebyggelse präglas av en enhetlig logik: upprepade lameller med likartade skal- och höjdförhållanden samt en tydlig separation mellan bostadsgårdar, trafik och grönstråk. Föreslagna punkthus och slutna bostadskvarter kan i den kontexten ses som som en avvikande struktur. Samtidigt har de befintliga centrumbyggnaderna en annan struktur än bostadsbebyggelsen. I centrum förekommer större byggnadsvolymer, vilket gör att de redan utgör en "annan logik" i området vilket skulle kunna motivera att den nya bebyggelsen har andra typologier. En trappning av byggnadshöjder som följer terrängen går i linje med hur befintlig bebyggelsestruktur är ordnad. Bebyggelsen närmast stationen är något högre än omkringliggande bebyggelse och betonar centrumet. Enskilda byggnader är högre på utvalda platser. Punkthus vid östra entrén utgör en "spegling" av pågående projekt Ängsgården norrut i liknande situation.

Förslaget tar utgångspunkt i befintlig gatustruktur, markhöjder och föreslår till största del att bebygga redan bebyggda ytor. Dock rivs befintliga byggnader bland annat centrumbyggnaden som är en robust byggnad i gott skick. Förslaget visar en ombyggnad av infrastruktur med nya kopplingar till Vårby allé. Förslaget har relativt hög exploatering vilket ställer krav på utökade ytor och lösningar för parkering. Grönytor vid östra entrén tas i anspråk med förslaget.





# SAMMANFATTNING, SLUTSATSER

Nedan följer en kort sammanfattning av de tre scenarierna. Byggnadstypologier och lösningar i delområden kan delvis flyttas mellan strukturerna för att "plocka russinen ur kakan" i det vidare arbetet.



Totalt ca 600 bostäder (480 utan Etapp 4/Vårby allé)

## MAX

Robust struktur som skapar flera nya kopplingar genom de norra kvarteren och längs Vårby allé. Strukturen skapar tydliga platser med möjlighet till publika platser med goda solförhållanden. Genom att addera bostäder med entréer mot parkrum och publika platser skapas tryggare stråk. Strukturen medger flera olika bostadstyper.

### Risker, knäckfrågor i fortsatt arbete

- En eventuell ombyggnad av Vårby allé, har mycket stora osäkerheter och risker i genomförbarhet pga fornlämningar, utrymme, ledningar.
- Intrång i Balders fastighet kräver fastighetsreglering och samverkan kring parkering m.m.
- Ombyggnad av övre torg mot Vårby allé, kostsamt.
- Parkeringsmöjligheter övre centrumplatsen samt parkering och angöring till simhall måste studeras vidare.
- Central yta med ett medborgarhus ej bostäder, intäktsförlust.
- Bef. elnätstation på centrumplatsen

Exploatering längs Vårby allé som redovisas i struktur Max samt Parkstråket har stora risker och osäkerheter p.g.a. fornlämningsområde och ledningar söder om vägen.



Totalt ca 620 bostäder (530 utan Etapp 4/Vårby allé)

## PARKSTRÅKET

Robust struktur som skapar flera nya kopplingar genom de norra kvarteren. Strukturen skapar tydliga platser med möjlighet till publika platser med goda solförhållanden. Genom att addera bostäder med entréer mot parkrum och publika platser skapas tryggare stråk. Strukturen medger flera olika bostadstyper. En uppbruten struktur som trappar sig mot ravinen kan skapa ett fint möte med parkrummet. Strukturen medger flera olika bostadstyper.

### Risker, knäckfrågor i fortsatt arbete

- Större yta tas i anspråk mot ravinen.
- Parkeringsmöjligheter för ny byggnad med kultur och bostäder på den övre centrumplatsen samt angöring och parkering till simhall måste studeras vidare.
- Ombyggnad av infart vid västra entrén i etapp 4 kan bli kostsam, ledningar, samt fornlämningar.
- Exploatering längs Vårby allé har stora osäkerheter i genomförbarhet.
- Bef. elnätstation på centrumplatsen



Totalt ca 450 bostäder (350 utan Etapp 5/Centrumhuset)

## DIAGONALEN

Struktur som skapar en ny koppling över den övre centrumplatsen mot Vårby allé. En stark målpunkt med kultur och simhall på centrumplatsens nedre nivå. Möjlighet att rymma förskola inom det stora kvarteret. Strukturen medger flera olika bostadstyper.

### Risker, knäckfrågor i fortsatt arbete

- Stor central yta tas i anspråk för annat än bostäder.
- Konflikt angöring till simhallsbyggnad, nya bostäder och gångflöden som ska korsa för att ta sig till tunnelbanan.
- Parkeringsmöjligheter för ny byggnad med bostäder och handel på den övre centrumplatsen samt angöring och parkering till simhall måste studeras vidare.
- Kostsamt riva och bygga om centrumbyggnaden, dyra bostäder.



# SAMMANFATTNING, BTA

## MAX



DELOMRÅDE & KVARTERSNUMMER	Bostäder kvm BTA	Kultur kvm BTA	Handel kvm BTA	Simhall idrottshall kvm BTA	Parkering kvm BTA
Norra kvarteren, 1	11 500				2500
Norra kvarteren, 2	12 250		200		5100
Norra kvarteren, 3	11 200		350		5100
Norra kvarteren, 4		2 450	1 200		
<b>Norra Kvarteren totalt:</b>	<b>34 950</b>	<b>2 450</b>	<b>1 750</b>		<b>12 700</b>
Centrumplatsen, 5	7600		600		
Västra entrén, 6	5200				
Vårby allé 7	2450				
Vårby allé 8	9600				2 200
<b>Vårby allé totalt:</b>	<b>12 050</b>				<b>2 200</b>
Östra entrén kv 9				5 100	
<b>TOTALT:</b>	<b>59 800</b>	<b>2450</b>	<b>2350</b>	<b>5100</b>	<b>14 900</b>

Totalt ca 600 bostäder (100 m<sup>2</sup>/bostad)  
Parkeringsbehov ca 400 P-platser  
Tillkommande parkering ca 600 P-platser  
Överskottet om ca 200 beräknas täcka in de platser som tas i anspråk i befintligt P-hus i väst.

## PARKSTRÅKET



DELOMRÅDE & KVARTERSNUMMER	Bostäder kvm BTA	Kultur kvm BTA	Handel kvm BTA	Simhall kvm BTA	Parkering kvm BTA
Norra kvarteren, 1	9 350				
Norra kvarteren, 2	10 950		400		
Norra kvarteren, 3	13 700		700		5 700
Norra kvarteren, 4	4 000		400		
<b>Norra Kvarteren totalt:</b>	<b>38 000</b>		<b>1 500</b>		<b>5 700</b>
Centrumplatsen, 5	9 250	2 500			
Västra entrén, 6	5 700				1 100
Vårby Allé, 7	9 350				1 200
Östra entrén kv 8				2 900	
<b>TOTALT:</b>	<b>62 300</b>	<b>2 500</b>	<b>1 500</b>	<b>2 900</b>	<b>8 000</b>

Totalt ca 620 bostäder (100 m<sup>2</sup>/bostad)  
Parkeringsbehov ca 380 P-platser  
Tillkommande parkering ca 320 P-platser  
Förslaget har ett underskott om ca 60 P-platser.

## DIAGONALEN



DELOMRÅDE & KVARTERSNUMMER	Bostäder kvm BTA	Kultur kvm BTA	Handel kvm BTA	Simhall idrottshall kvm BTA	Parkering kvm BTA
Norra kvarteren, 1	23 100		1 150		4 600
Norra kvarteren, 2		2 400		4 800	
<b>Norra kvarteren totalt</b>	<b>23 100</b>	<b>2 400</b>	<b>1 150</b>	<b>4 800</b>	<b>4 600</b>
Centrumplatsen, 3	6 300		1 350		
Östra entrén, 4	6 350				
<b>TOTALT:</b>	<b>35 750</b>	<b>2400</b>	<b>2 500</b>		<b>4 600</b>

Kvarter 5 (som ersätter bef. centrumbyggnad) ger ca 10 750 BTA bostäder, ca 100 lägenheter, utöver centrumfunktioner och parkering. Dessa inkluderas ej i sammanställningen ovan för jämförbarhet mellan scenarion.

Totalt ca 350 bostäder (100 m<sup>2</sup>/bostad) (exkl. kvarter 5)  
Parkeringsbehov ca 230 P-platser  
Tillkommande parkering ca 190 P-platser  
Förslaget har ett underskott om ca 40 P-platser vilket motsvarar parkeringen för kvarter 4. (punkthusen vid östra entrén)