



Huddinge

Handslag för Vårby

Program för utveckling av Vårby gård 2026-2030 med utblick mot 2050

2026-05-05

Handslag för Vårby

Program för utveckling av Vårby gård 2026-2030 med utblick mot 2050

Linda Dahlberg

© Linda Dahlberg och Huddinge kommun

Tryckeri, 2026

ISBN 91-85565-02-4

Innehåll

Inledning.....	4
Varför Vårby?	4
Syfte	5
Omfattning och avgränsning	5
Ansvar, genomförande och uppföljning	7
Befintlig styrning.....	7
Tematisk styrning.....	8
Centrum och bostäder	9
Skolor och förskolor	10
Trygghet och samverkan.....	12
Bilagor	14

Inledning

Varför Vårby?

Vårby är ett av Huddinges områden med störst potential för att möta framtiden. Ett strategiskt läge, såväl historiskt som nu. Intill Mälaren med historiska färdvägar, via vatten och land in mot Stockholm och ut mot Östersjön. För många uppfattas Vårby redan idag som porten till Stockholm. Här har människor bosatt sig sedan 4000 år tillbaka. Området är också en konsekvens av regional planering med tunnelbanans utbyggnad som förutsättning för dagens bebyggelse.

Inför 2060 är Vårby utpekad som strategiskt bebyggelseläge i den nya *regionala utvecklingsplanen för Stockholm* (RUFS), vilket ger förutsättningar för infrastruktursatsningar som Spårväg syd som kopplar ihop kollektiva trafikslag av spårväg och tunnelbana. Också Tvärförbindelse Södertörn och dagens E4:an ger Vårby ett fördelaktigt läge i regionen även om barriäreffekterna av dem är stora.

Tillsammans utgör de fysiska förutsättningarna en oerhörd potential för utveckling av Vårby. Såväl kommunkoncernens som privata markägare har sett Vårbys potential och har pågående stadsutvecklingsprojekt som bidrar till variation för Vårby som helhet. Ett exempel är Vårby udde där marken för tidigare bryggeriverksamhet ger plats för en helt ny sjönära stadsdel, ett välkommet tillskott av bostäder, service och vårbybor.

Samtidigt har Vårby stora utmaningar som spänner över flera fält och som skapar sämre livsvillkor för de som bor i området. Detta sett till ett genomsnitt såväl i landet som i Huddinge. Genom åren har olika behovs- och problemformuleringar gjorts vilket resulterat i flertalet områdesplaner med tillhörande handlingsplaner, åtgärdslistor, framtidsverkstäder, planprogram och sedan 2022 en utvecklingsplan för hela Vårby (KS-2019/117). En del av dessa aktiviteter har genomförts men för Vårby gård har dock lite förändrats eller förbättrats. I Vårby gård som hela områdets centrum, kärna och hjärta, behöver potentialen omsättas i handling, i ett handslag för Vårby, så att alla vårbybor kan möta den bästa möjliga framtiden.

Syfte

Programmets syfte är att, med avstamp i den redan framtagna utvecklingsplanen för Vårby, identifiera, prioritera och tilldela åtgärder och aktiviteter så att rätt uppdrag hanteras av rätt instans i rätt tid. Med ett handslag för Vårby, där nämnder och bolag gemensamt prioriterar områdets utveckling, kan målet om ett socialt hållbart Vårby, nås.

Omfattning och avgränsning

Beskrivna och identifierade utmaningar för Vårby är av både individuell och strukturell karaktär. På det individuella planet finns den enskildas eller hushållens utmaningar inom bland annat socioekonomi, hälsa och utbildningsnivåer. Här arbetar kommunen på flera plan och genom flera nämnder för att stötta och förbättra individens förutsättningar till en bättre livssituation. På strukturell nivå har området utmaningar som trångboddhet, låg variation i bebyggelsen, upplevelse av otrygghet, lågt deltagande i val och föreningsliv som tillsammans med ett stort investeringsbehov i området bidrar till segregationsdrivande processer. Programmets fokus är att arbeta för en strukturell förändring som motverkar segregationsdrivande processer och som lyfter området över tid. Utöver de åtgärder som identifieras i programmet ska insatser i Vårby gård prioriteras inom nämndernas och bolagens verksamhetsplanering samt inom det koncerngemensamma arbetet för trygghet och prevention.

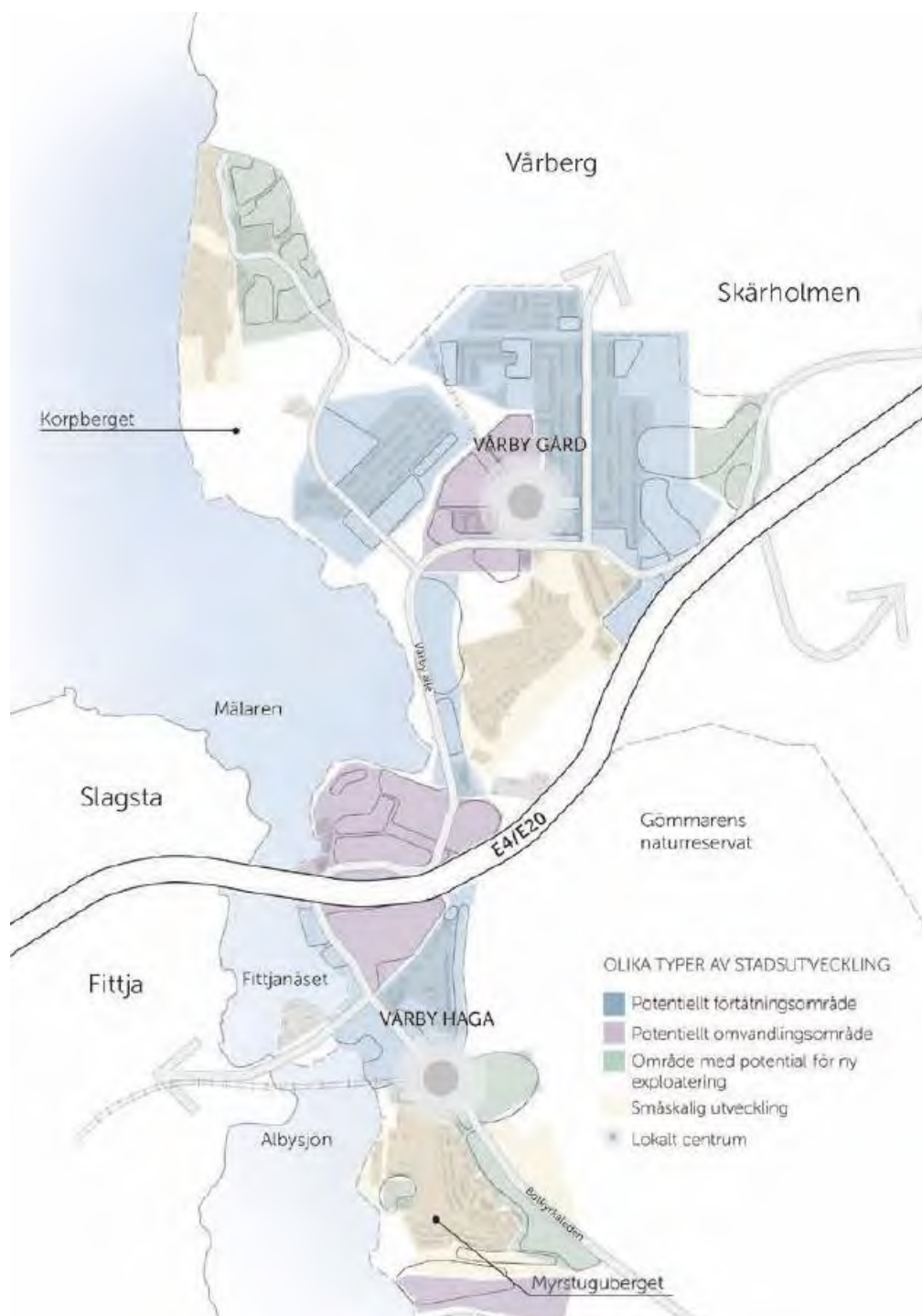


Bild: Karta från Utvecklingsplan för Vårby (2022) som visar Vårby gårds geografiska läge samt potential för stadsutveckling.

Vårby har idag en splittrad struktur av olika områden, med olika identitet, delvis frånskilda av olika barriärer. I Vårby udde och Vårby haga/Masmo pågår ambitiösa projekt och planering som innebär positiva tillskott i både bostadsvariation, service och kommunala investeringar. I Vårby gård pågår förutom löpande underhåll, ett mindre bostadsprojekt och tidigare investeringar i lekmiljöer, men inget som strukturellt förändrar området förutsättningar. Samtidigt är idag flera viktiga servicefunktioner och mötesplatser för hela Vårby lokaliserade till Vårby gård. Som Vårbys kärna och hjärta är det av stor vikt och hög tid att ge Vårby gård den uppmärksamhet som krävs för en positiv utveckling för hela Vårby. Programmet omfattar Vårby gård - Vårby gård som ”vår by” i Vårby.

Programmet omfattar åren 2026 – 2030, med utblick mot 2050 för att gå i takt med utvecklingsplanen för Vårby. Aktualitetsprövning och eventuell revidering av programmet sker 2030 och därefter var femte år.

Ansvar, genomförande och uppföljning

Arbetet med programmet samt dess uppföljning leds och samordnas från kommunstyrelsen. Det tagna handslaget innebär att nämnder och bolagsstyrelser deltar i arbetet utifrån sina respektive ansvarsområden.

Programmet innebär kostnader för kommunkoncernen som helhet i form av investeringar och utbyggnad av kommunala anläggningar, verksamheter och allmän plats samt rivning av befintliga byggnader. Samtidigt innebär förslaget intäkter för såväl kommunen som de kommunala bolagen, främst kopplat till försäljning av mark, byggrätter och hyresintäkter. En förutsättning för att handslaget ska ge verkan och åtgärderna genomföras, är att dessa kan prioriteras i kommande beslut om Mål och Budget samt i nämnder och bolags verksamhetsplaner.

Befintlig styrning

Sedan våren 2026 finns en vision som omfattar hela Huddinge där Huddinge är *nära varandra, naturen och framtiden*. Det är en bra beskrivning på vad Vårby kan vara och delvis redan är.

Social hållbarhet är ett brett område och har av kommunfullmäktige för Huddinge kommun uttryckts genom målet om *en trygg kommun där människor trivs och växer*.

I kommunens översiktsplan *Vårt gemensamma Huddinge* uttrycks målen om *ett levande och växande Huddinge* samt *ett Huddinge som håller ihop*.

Översiktsplanen visar kommunens långsiktiga utveckling med 2050 som målår.

Sedan 2022 finns en utvecklingsplan för Vårby. Planen beskriver den övergripande utvecklingen för hela kommundelen och den bärande idén för utvecklingsplanen är att ta vara på den byggda miljöns variationsrikedom och samtidigt knyta ihop Vårbys splittrade stadsstruktur till en sammanhållen helhet. I visionen för Vårby uttrycks detta som att "Vårby flyttar gränserna"

Utvecklingsplanen vilar på en idé om "Våra byar" som tillsammans bildar "Vår by" För att förverkliga visionen har fyra strategier tagits fram

- *Variationsrik och levande*
- *Sammanhållande och välkomnande*
- *Identitetsstark*
- *Hälsofrämjande och tryggt*

För att nå en socialt hållbar utveckling för Vårby svarar programmet upp mot strategierna om ett Vårby som är *variationsrikt och levande* samt *sammanhållande och välkomnande*.

Utöver planer för kommunens och områdets utveckling finns flera styrande dokument som programmet förhåller sig till. Däribland handlingsplanen för bostadsförsörjning och respektive nämnds strukturprogram för kommunal service.

Tematisk styrning

Programmets övergripande syfte är att förse kommunfullmäktige med ett underlag för att, i ett gemensamt handslag som innebär samsyn mellan nämnder och bolag, kunna styra mot att utvecklingsplanen för Vårby genomförs. Det ska ske genom insatser som gynnar en socialt hållbar utveckling av Vårby.

Programmet är uppdelat i tre prioriterade teman som identifierats utifrån områdets utmaningar, tidigare beslutad utvecklingsinriktning för området i utvecklingsplanen från 2022, samt där kommunens handslag om en övergripande inriktning är särskilt viktigt. Dessa teman är *centrum och bostäder*, *skolor och förskolor* samt *trygghet och samverkan*. Varje tema beskrivs under respektive rubrik.

Centrum och bostäder

I Vårby är den så kallade lyckoparadoxen särskilt påtaglig. Lyckoparadoxen är ett sätt att beskriva den situation som drabbar bostadsområden då socioekonomiskt svaga hushåll samlas till samma område i en segregerad boendemarknad. Det handlar om att individer och hushåll som får en bättre ekonomi väljer att lämna sitt bostadsområde och därmed lämnar plats för nya socioekonomiskt svaga hushåll. Individen lyckas men insatser kommer inte området till del och den socioekonomiska utsattheten på områdesnivå kvarstår.

I Vårby gård har i snitt nästan hundra förvärvsarbetande vårbybor om året valt att flytta ifrån området de senaste tjugo åren. Det är en hög siffra i jämförelse med övriga områden i kommunen. Detta sammanfaller med Huddinges näst lägsta inkomster och en ensidig bostadssammansättning med 72 procent hyresrätter, där endast nio procent av bostäderna kan erbjuda större lägenheter än tre rum och kök. Området har behov av en ökad variation av bostäder i såväl storlek och standard som bostadstyp, så att när livet och förutsättningarna förändras, finns både vilja och möjlighet att bo kvar i Vårby gård.

Åtgärder

Pågående arbete

- En förstudie för centrala Vårby gård har tagits fram (bilaga 1). Studien visar tre möjliga scenarier för utveckling av centrumbebyggelse med tillskott av bostäder och plats för kultur och fritid. Utvecklingsscenarierna kan kombineras med varandra och visar möjliga vägval och utbyggnadsordning. Det ska inte ses som tre låsta scenarier att välja mellan. Studien ska användas som underlag till inriktning och beslut om kommunala investeringar samt i dialog med externa aktörer och markägare.
- Huddinge kommun har under framtagandet av programmet förvärvat mark i Vårby gårds centrum som tidigare ägts av Stockholm stad. Markförvärvet innebär större möjligheter att i dialog med centrumaktören bättre råda över utvecklingen av Vårby gård.
- För att skapa bostadsvariation genom att arbeta med det befintliga bostadsbeståndet har Huga identifierat lägenheter som inom pågående stambyte kan vara lämpliga för sammanslagningar för att få till större lägenhetsstorlekar.

Kommande utvecklingsarbete

- Utred förutsättningarna att skapa en ny mötesplats i Vårby gård som ersätter funktioner lokaliserade i Vårbyhuset. Det handlar om att samla viktiga verksamheter inom kultur, fritid och ungdomsverksamhet, utifrån möjliga lokaliseringar som föreslagits i förstudien för centrala Vårby gård samt behov som uttryckts i dialog med Vårbys aktiva föreningar. (Ansvar: KS, KFN deltar)
- Utred det framtida behovet av simhall i Vårby inom ramen för kommande aktualisering av strukturprogrammet för simhallar. (Ansvar: KFN)
- Genomför en första etapp för utbyggnad av centrala Vårby gård enligt framtagna förstudie (bilaga 1). Den första etappen förutsätter en framtida rivning av Vårbyhuset och ska därför säkerställa Vårbyhusets funktioner och formera ett koncerngemensamt förfarande av markförsäljning för bostäder som ökar bostadsvariationen i området. (Ansvar: KS, Husf och KFN deltar)
- Markanvisa koncerngemensam mark som identifierats i framtagna förstudie (bilaga 1) till bostadsprojekt som ökar variationen i bostadstyp eller upplåtelseform i området. (Ansvar: KS)
- Huga ska öka bostadsvariationen i Vårby gård. Det kan exempelvis ske genom att slå ihop lägenheter till större storlekar, genomföra påbyggnationer och ombyggnationer som ökar bostadskvaliteten eller tillföra en underrepresenterad boendetyp som exempelvis radhus (Ansvar: Huga)
- Fortsätt dialogen med Vårbys befintliga och potentiella fastighetsägare för att hitta fler samarbeten som kan leda till nya bostadsprojekt. Det handlar bland annat om att kommunicera vad kommunen gör och vad området behöver. (Ansvar: KS)

Skolor och förskolor

Ett områdes attraktivitet är starkt kopplat till områdets utbud och kvalitet av både kommersiell och offentlig service. Det är särskilt tydligt när det kommer till skola och förskola. Precis som att lyckoparadoxen beskriver hur Vårby gård som bostadsområde väljs bort när individ eller hushåll har ekonomiska möjligheter för det, väljs också Vårbys förskolor och skolor bort. Ett val som dessutom kan göras oberoende av individens ekonomiska förutsättningar. En stor andel av barnen och

eleverna som bor i Vårby gård går i fristående förskolor och skolor, alternativt i andra kommundelar eller kommuner.

Idag är Vårbackaskolan utrymd i tillfälliga paviljonger samtidigt som flera lokaler för skolor och förskolor är uttjänta eller undermåliga. I januari 2026 fattade kommunstyrelsen beslut om planuppdrag för att bygga en ny större skola på platsen för den tidigare Vårbackaskolan. I planeringen av den nya skolan finns behov och möjlighet att se över struktur och lokalisering av områdets skolor och förskolor och för kommunen att visa vägen genom att investera i skolor och förskolor av hög kvalitet i rätt lägen för att vända bilden av både området och offentlig service.

Åtgärder

Pågående arbete

- En kartläggning av ytor som möter behov av skolor och förskolor med tillhörande anläggningar har genomförts för att säkerställa att ytor reserveras och kan anvisas kommande utbyggnad av förskolor och skolor som möter Vårby gårds behov av ett attraktivt utbud. Målet är att områdets förskolor och skolor är förstahandsvalet för elever och barn i området. Underlaget visar både ytor där befintliga förskolor kan ge plats för större enheter och där nybyggnation kan ske.
- För att säkerställa ett första steg i en utbyggnadsordning har ett projekt för en ny grundskola i Vårby gård startats. Den nya skolan ersätter Vårbackaskolans tillfälliga paviljonger med kapacitet för fler elever. Skolan får medvetet ta plats mitt i området, med Mälarutblick, god gestaltning och inbäddad i den karaktäristiska topografin, intill Vårbyravinens parkstråk med stor utvecklingspotential.

Kommande utvecklingsarbete

- Utred hur den nya skolan på bästa sätt och med hög kvalitet i både verksamhet, innehåll och gestaltning, utöver lyckad skolgång, också kan bidra med stolthet och framtidstro till såväl Vårbys barn och unga, som till området som helhet. (Ansvar: GSN).
- Säkerställ planberedskap för tre nya förskolor och utred vilka ytor som är i behov av ny detaljplan och påbörja planarbete där detta krävs. (Ansvar: KS, FSN deltar).

Trygghet och samverkan

Inom ramen för utvecklingsplanen gjordes 2018 en social konsekvensanalys av Vårby som bland annat innefattade ett antal intervjuer av boende i Vårby. Många som intervjuades beskrev Vårbys speciella atmosfär där ”alla känner alla”. Vårby är ”hemma” och det finns en stark känsla av samhörighet. Sammanhållningen och det faktum att man känner varandra bidrar till en upplevelse av trygghet, som flera vårbybor vittnade om. Den speciella atmosfären och känslan av samhörighet tillsammans med ett föreningsliv med flera synliga eldsjälar är något att ta vara på. Paradoxalt nog beskrevs, i samma analys från 2018, just otrygghet och allmänt ”ungdomshäng” som ett av de stora problemen i området. Polisens trygghetsundersökning visar att otryggheten i Vårby gård har ökat mellan år 2021 och 2024. Från att ca 38 procent av svarande 2021 upplevde att de kände sig otrygga på kvällen i sitt bostadsområde till att ca 56 procent kände sig otrygga kvällstid 2024.

I Vårby deltar endast 28 procent av Vårby gårds unga i ledarledda aktiviteter på fritiden i jämförelse med 43 procent av unga i hela Huddinge. Hos flickor är andelen ännu lägre. Gällande valdeltagande syns samma mönster, valdistriktet, Vårby gård västra, hade kommunens lägsta deltagande i valet till kommunfullmäktige 2022 då endast ca 34 procent valde att rösta. Samtidigt finns många engagerade personer och eldsjälar i området, men med en splittrad struktur som inte fångar upp och samordnar den drivkraften. Det upplevs också saknas mötesplatser för vuxna, särskilt kvinnor.

I områden med liknande utmaningar som Vårby finns lyckade exempel på samverkansstrukturer som satts upp och verkar mellan civilsamhälle, näringsliv och kommunala verksamheter. Samverkan sker redan i Vårby, men det saknas en gemensam och långsiktig plattform som håller ihop civilsamhälle, kommun, näringsliv och boende i området. Det finns ett behov av att kartlägga och analysera hur samverkan i Vårby fungerar idag, vilka behov och hinder som finns, samt att ta fram förslag på hur en långsiktig och inkluderande samverkansstruktur kan utvecklas för att stärka delaktighet och trygghet i området.

Åtgärder

Pågående arbete

- För att kunna nå ut till Vårbys föreningar genomfördes en kartläggning av föreningar och forum som verkar i området. Under våren 2026 genomfördes en dialog med Vårbys föreningar. Syftet med dialogen var att identifiera hur samverkansformer fungerar idag, vilka hinder och behov

som finns för att öka delaktighet och samarbete samt hur kommunen kan stödja och stärka lokala initiativ.

- För att möta den otrygghet som förknippats med Vårbyravinen och lyfts av boende, har en förstudie för utvecklingsmöjligheterna av Vårbyravinen tagits fram (bilaga 2). Studien är ett underlag till pågående detaljplaneprojekt för den nya skolan och visar möjligheterna att skapa ett tryggt parkstråk som kan binda ihop den nya skolan med ny centrumbebyggelse. Studien visar att det är möjligt att ta fram vattnet som historiskt runnit genom ravinen samt att skapa en extraordinär parkmiljö som både bygger stolthet och identitet för vårbyborna samt visar en ny bild av området.

Kommande utvecklingsarbete

- Lyfta pågående samverkan i området till att kunna fånga upp, koppla på och systematiskt samarbeta med goda initiativ där fler aktörer inom såväl civilsamhälle, kommunal verksamhet och näringsliv tillsammans kan bidra positivt till områdets långsiktiga utveckling. Samverkan ska grundas i genomförd dialog med föreningslivet och den kunskapsinhämtning som gjorts från aktörgemensamt samverkansarbete i områden med liknande förutsättningar som Vårby gård, med syfte att stärka området och öka tryggheten. (Ansvar: KS)
- Ta vara på möjligheten att ta fram det vatten som historiskt runnit genom Vårbyravinen och forma ett förslag till investeringsprojekt för Vårbyravinens utveckling utifrån uppskattade ekonomiska konsekvenser. (Ansvar: KS)
- Fortsätt inom platsutveckling att arbeta med insatser av temporär eller platsaktiverande karaktär på väl valda platser för att öka tryggheten i utomhusmiljön. (Ansvar: KS genom platsutveckling)

Bilagor

Bilaga 1: Förstudie centrala Vårby gård

Bilaga 2: Förstudie Vårbyravinen



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.

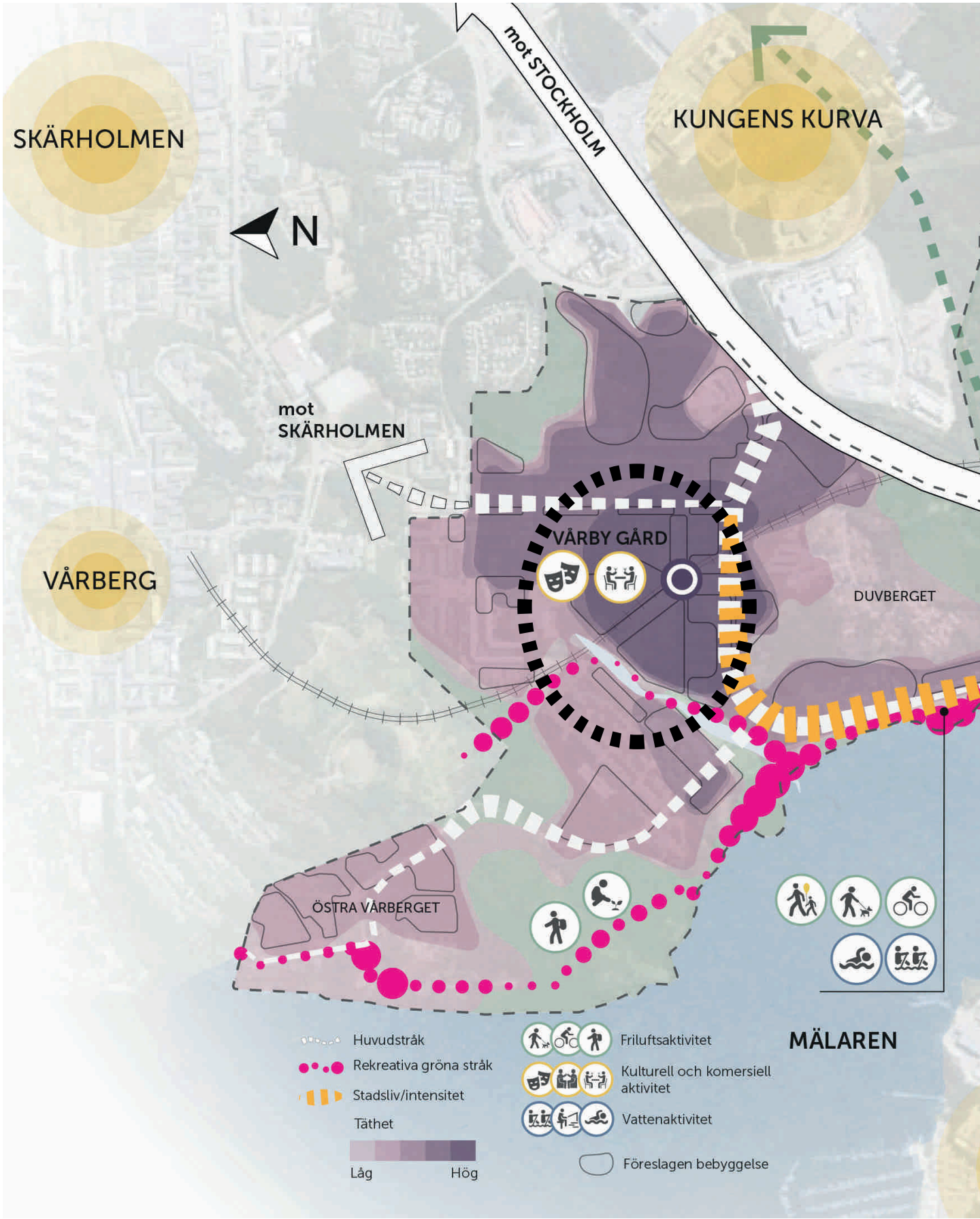
FÖRUTSÄTTNINGAR, LÄGET



Områdets läge markerat på plan från RUFs 2050

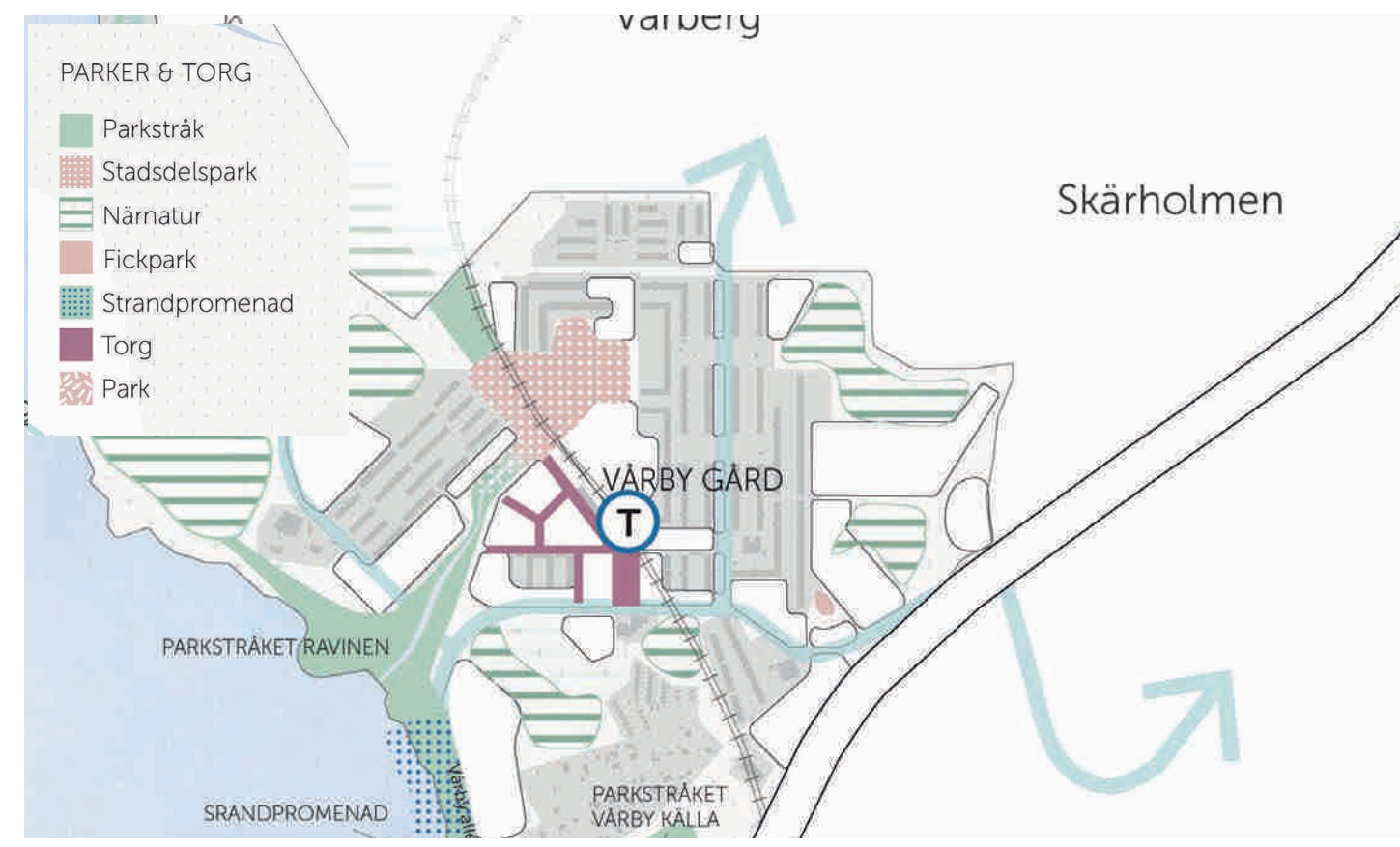
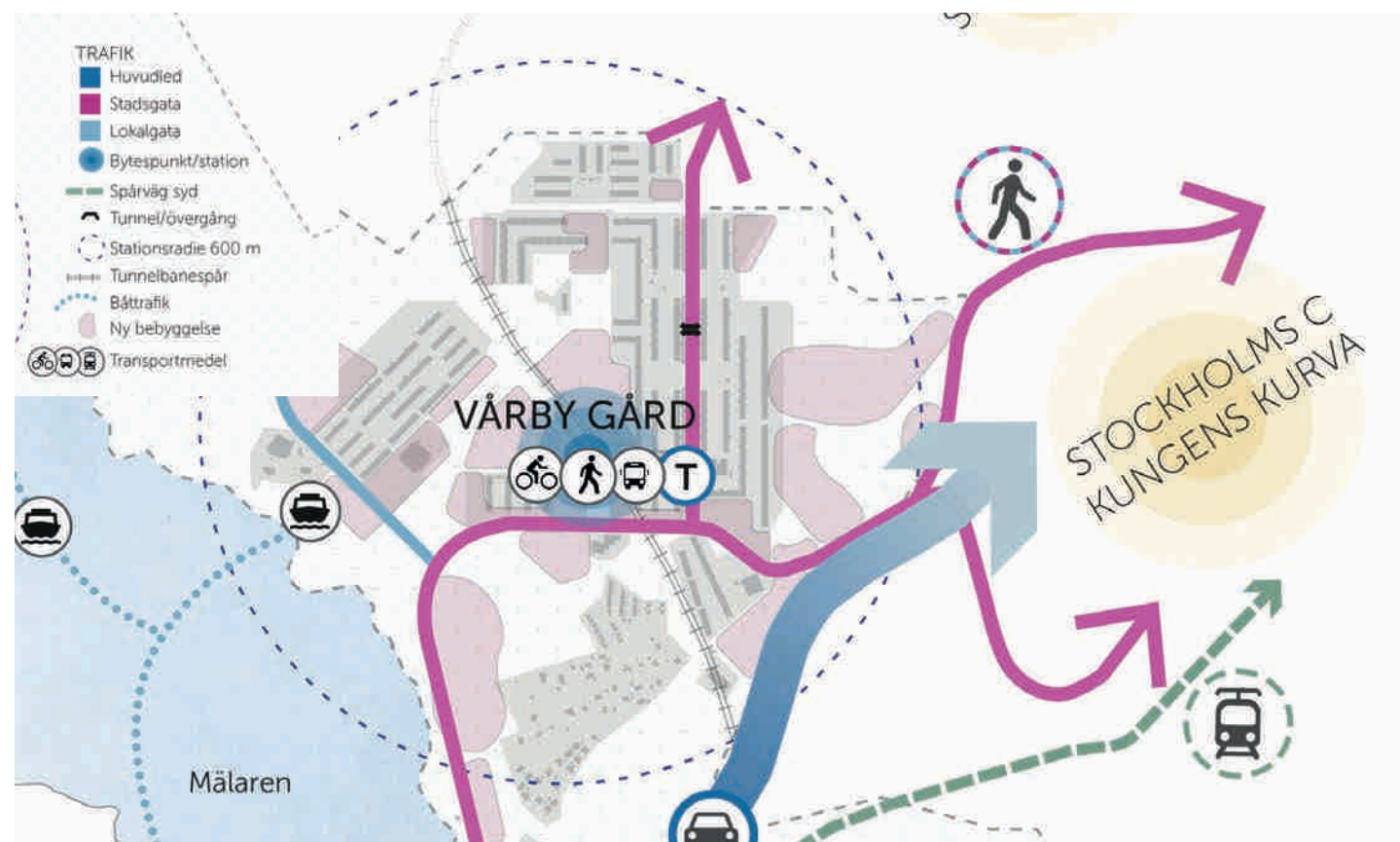
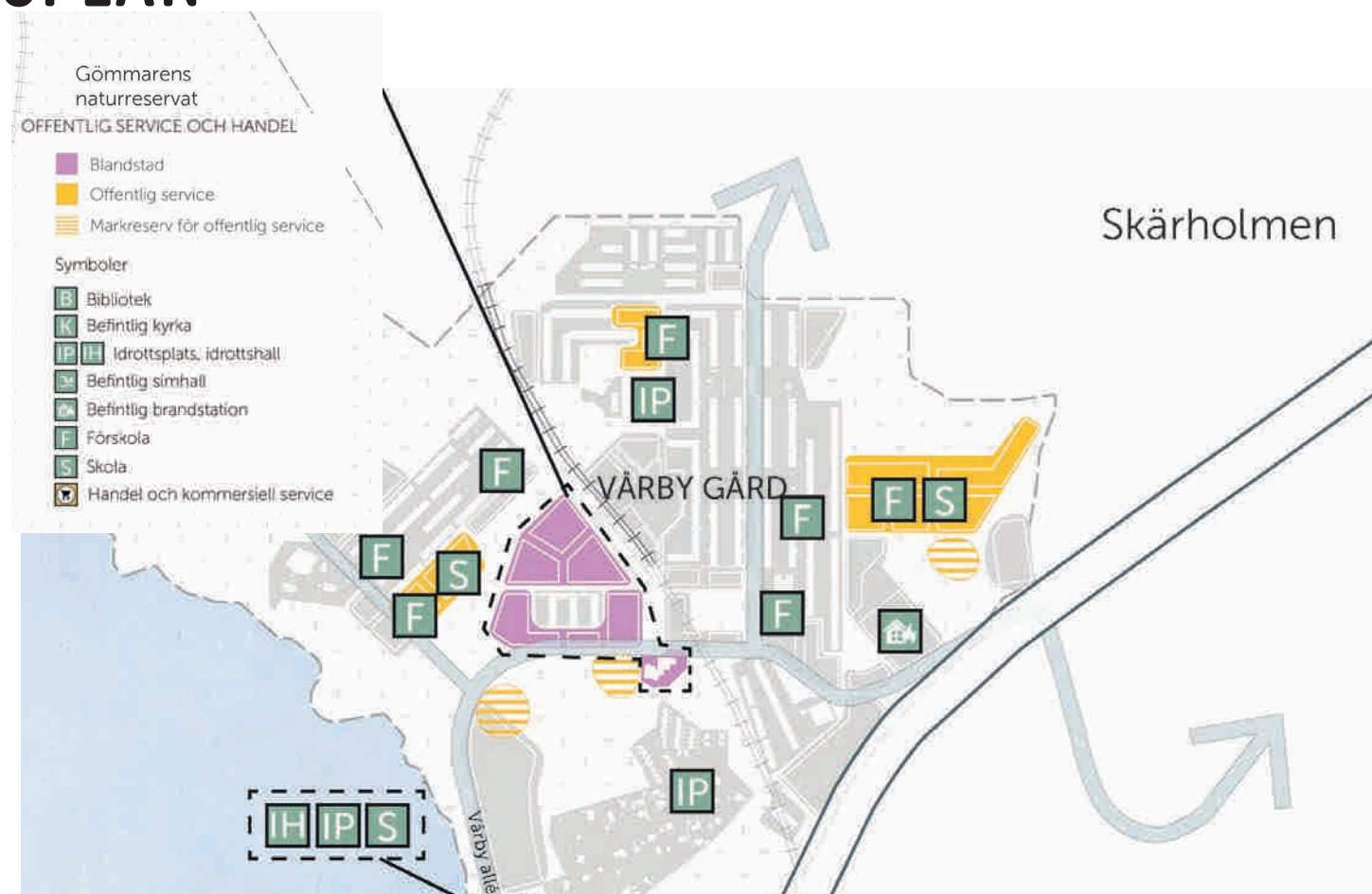
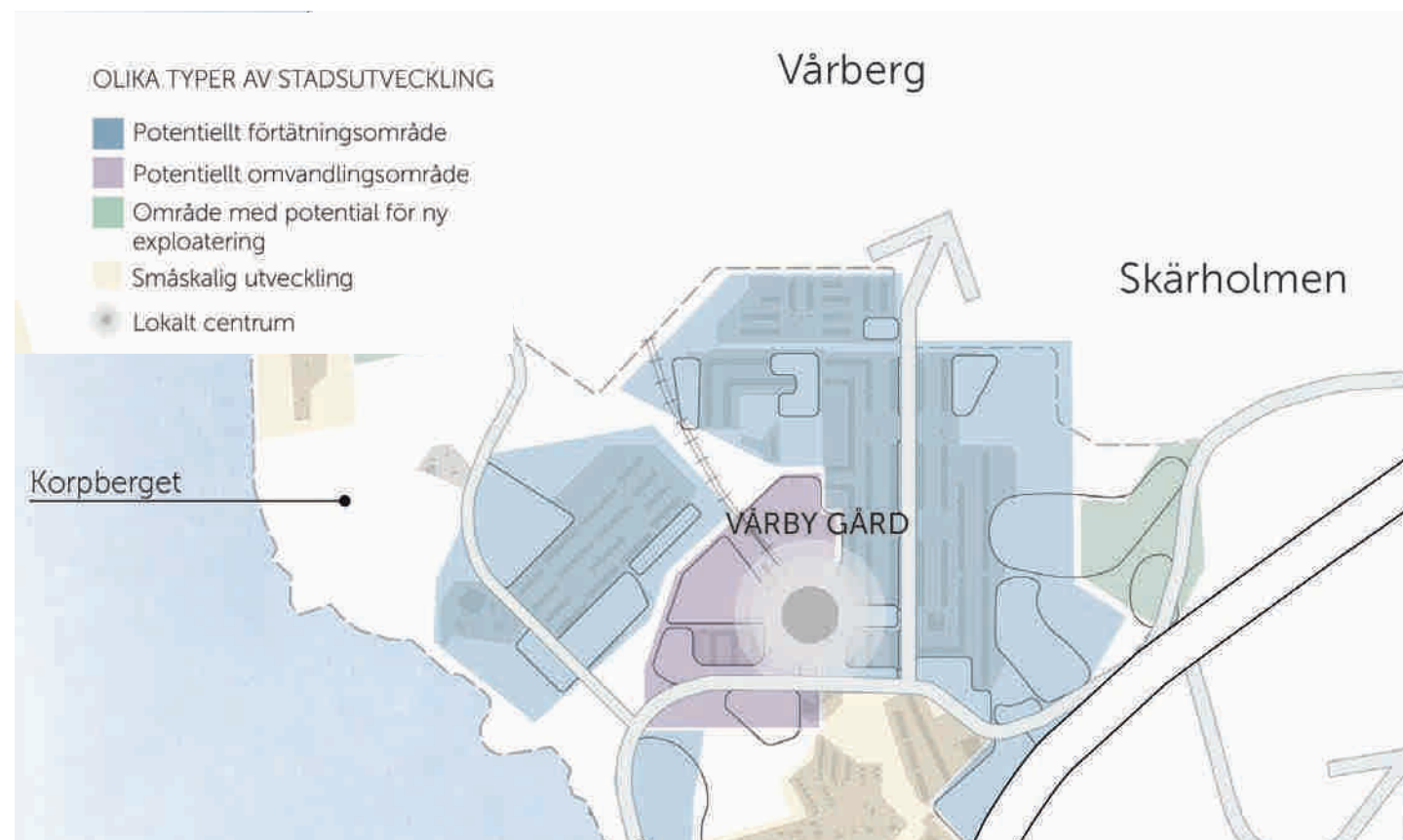


Områdets läge markerat på ortofoto.



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.

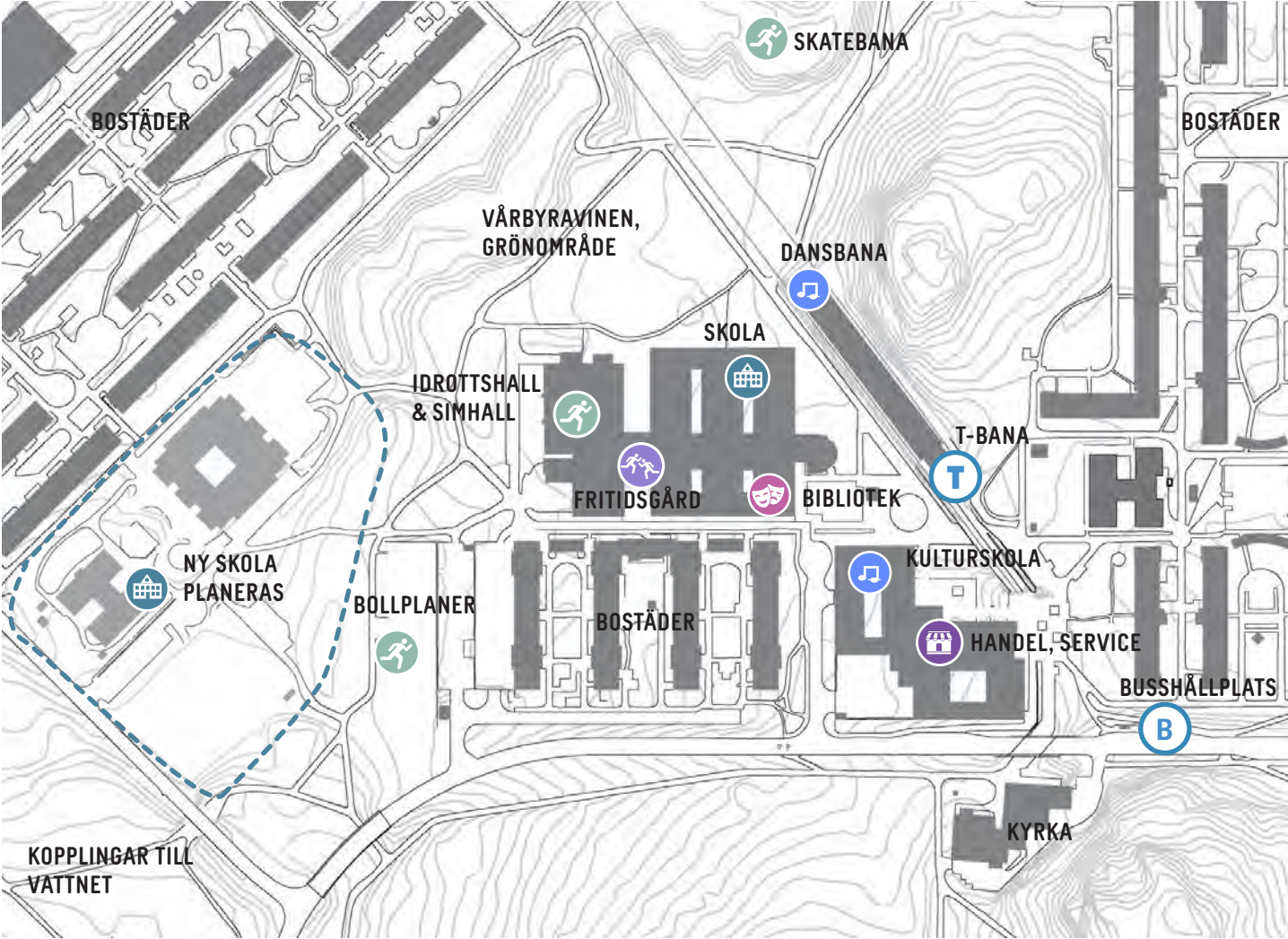
Området har särskilt kulturhistorisk värde.

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 byggnadsvolymer
- 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.

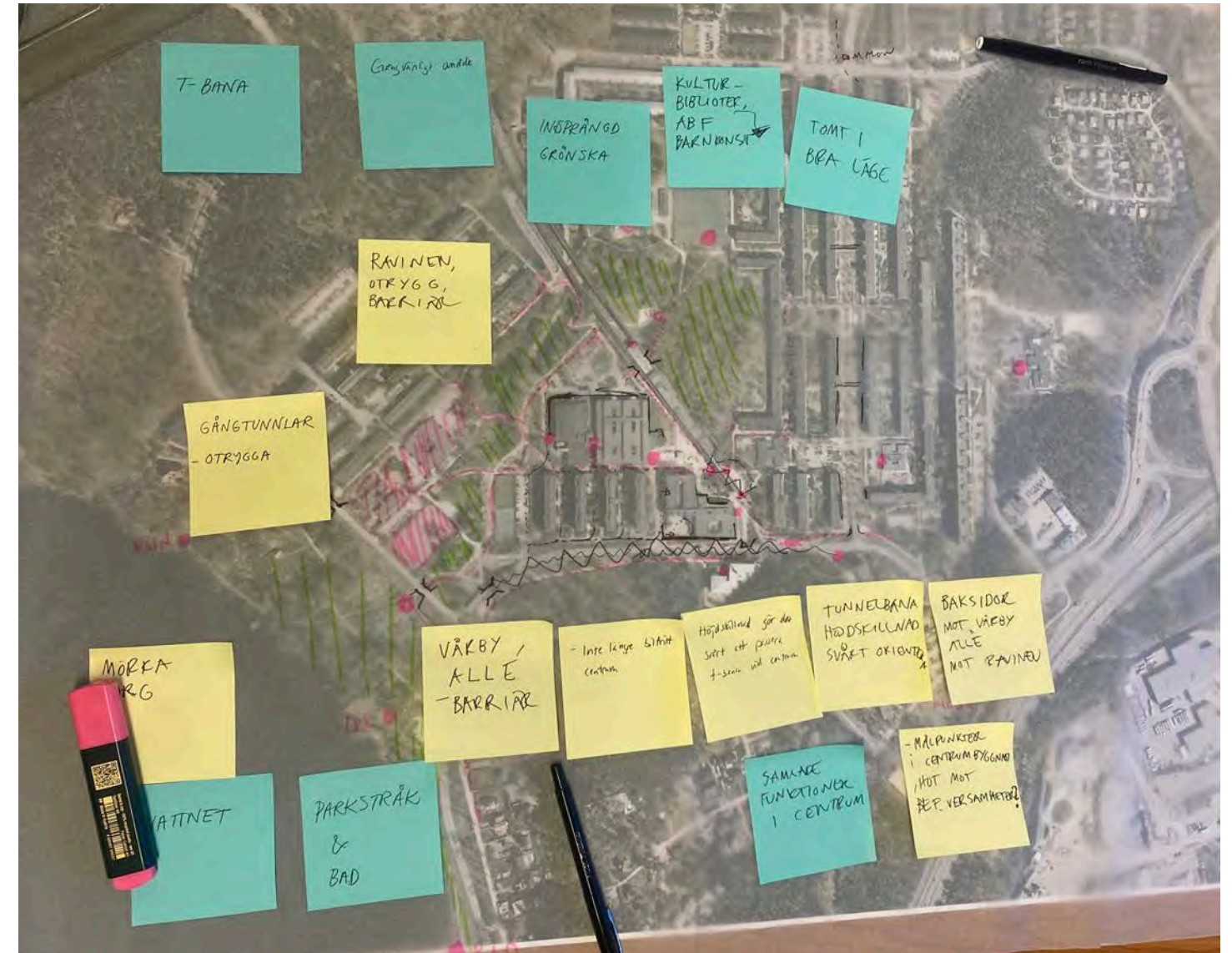


Styrkor, möjligheter

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

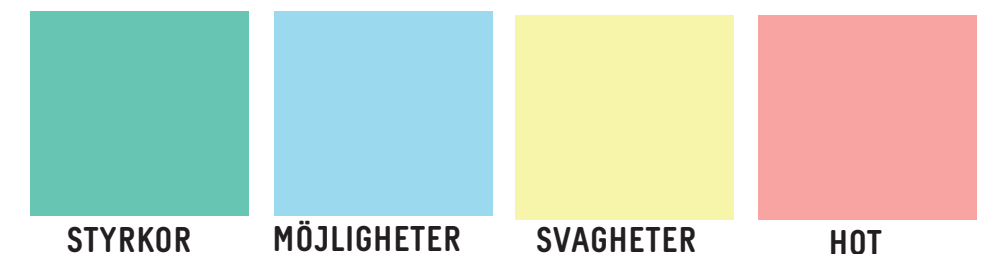
Tunnelbanan
Matbutik
Simhall, idrottshall
Bibliotek, fritidsgård
Multisport
Idrott
Lek
Dansbana
Skate

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"



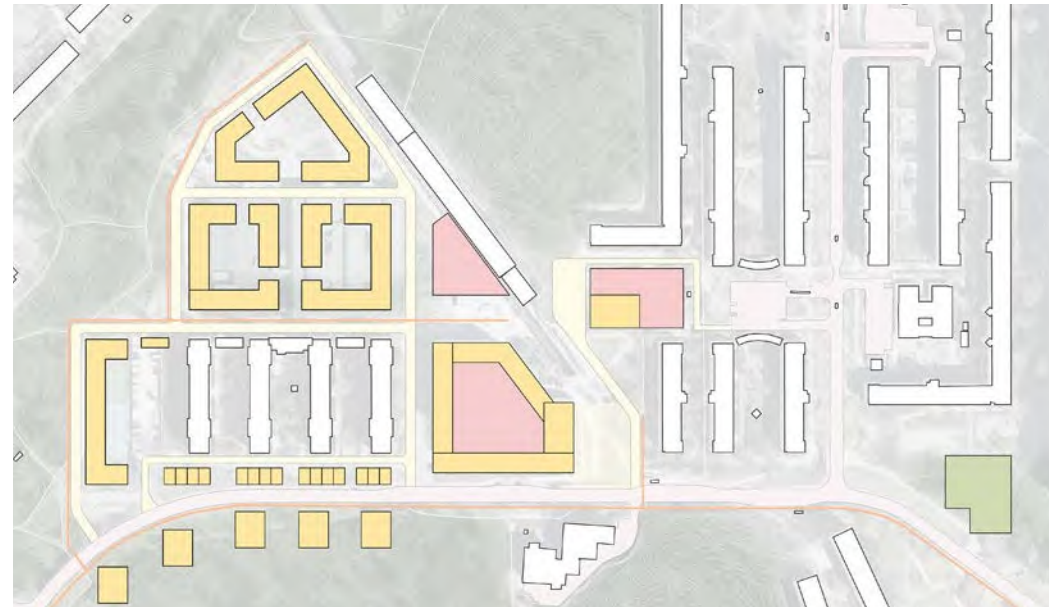
Skiss - "Diagonal"



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"

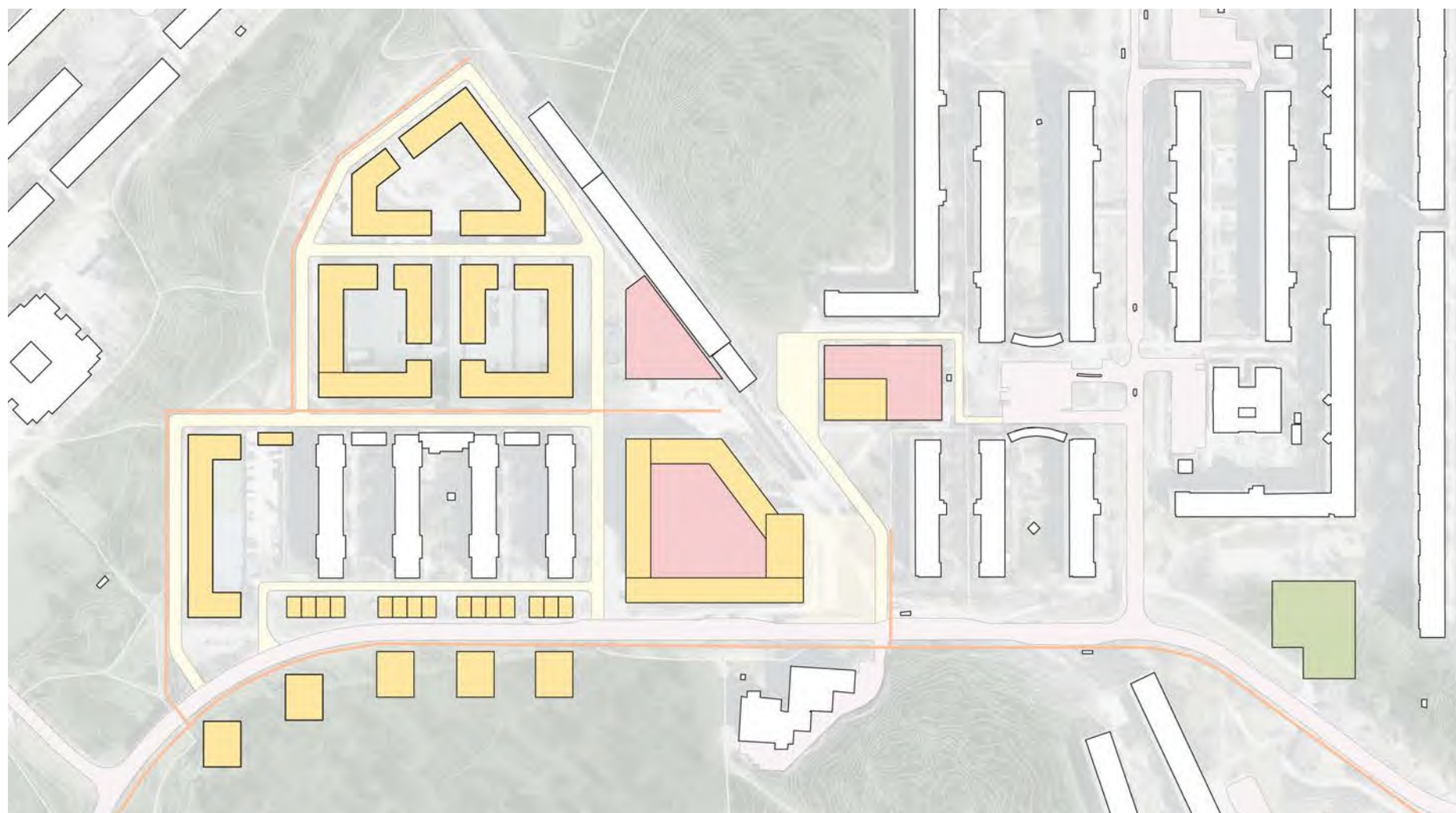


3. "Diagonalen"



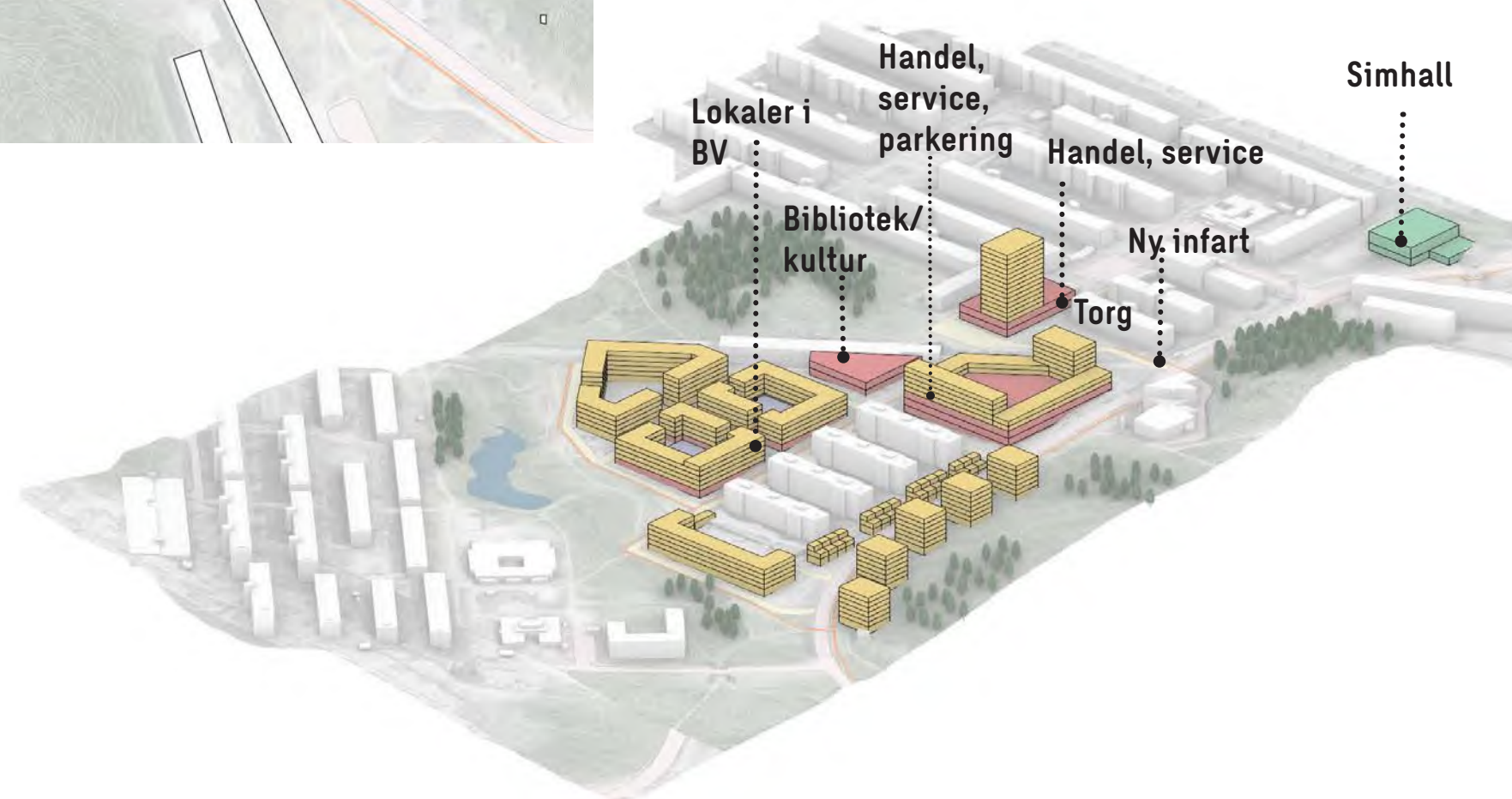
4. "Limpan"

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)

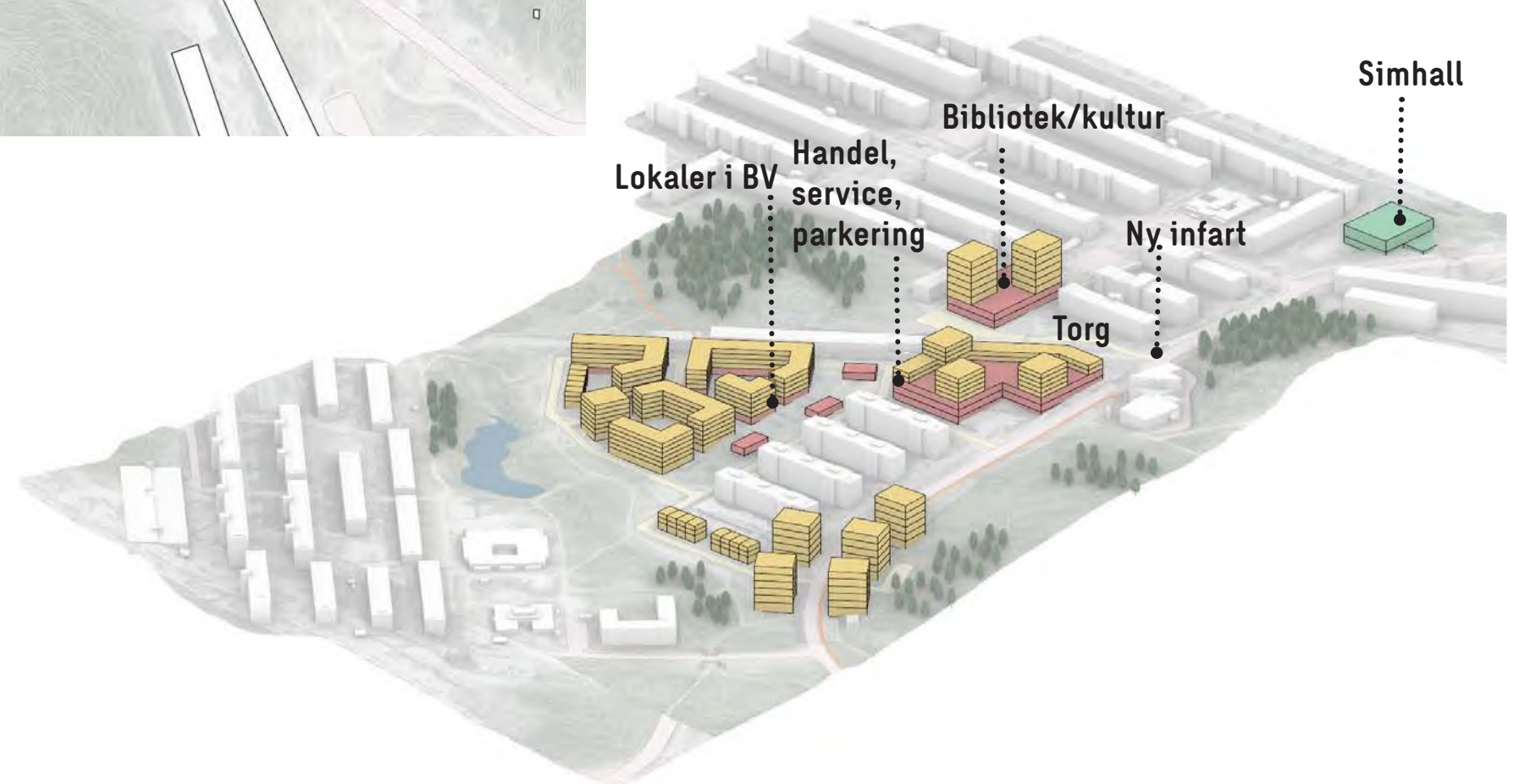


SCENARIO 2 - "PARKSTRÅKET"



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

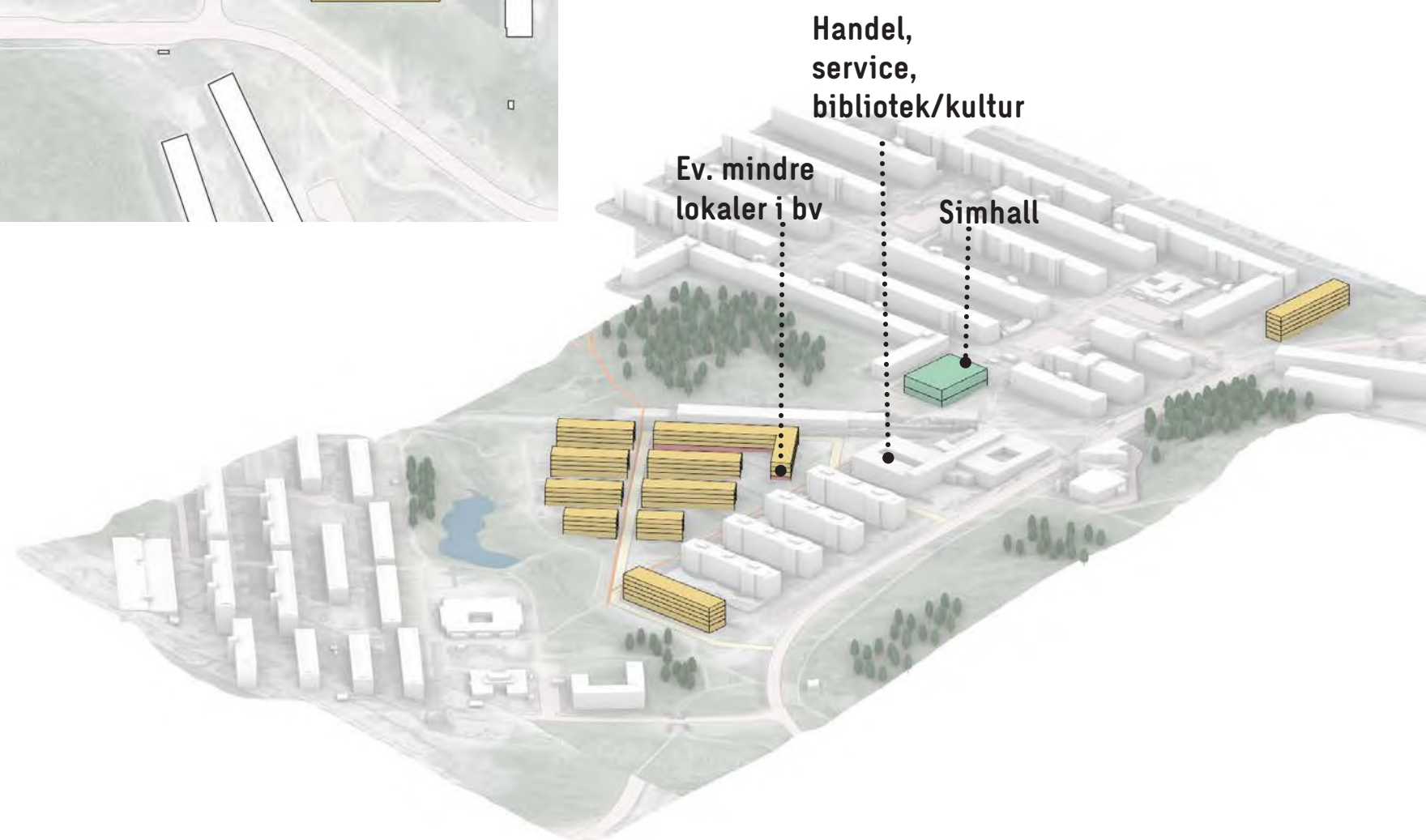


SCENARIO 4 - "LIMPAN"



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 russin 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.

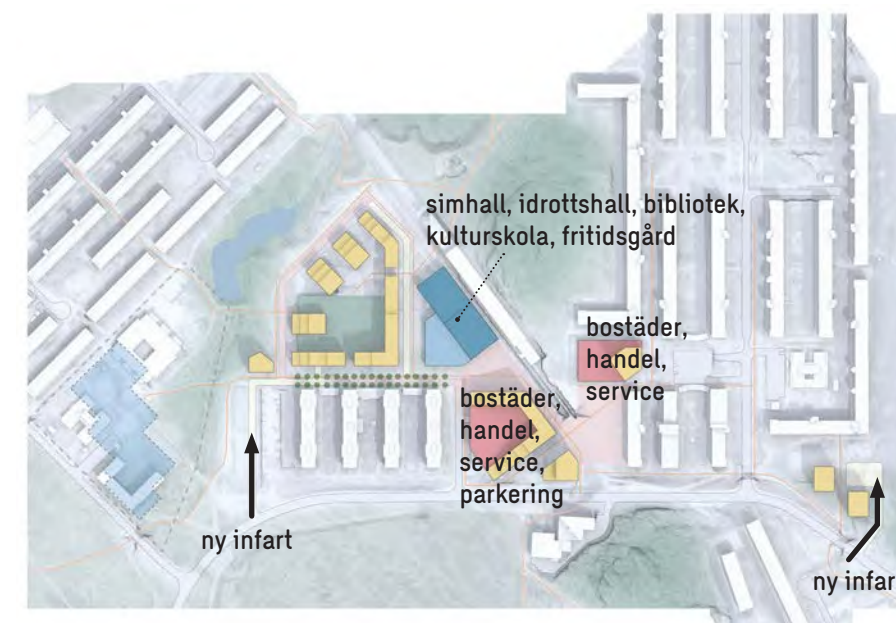
2. "Parkstråket"



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

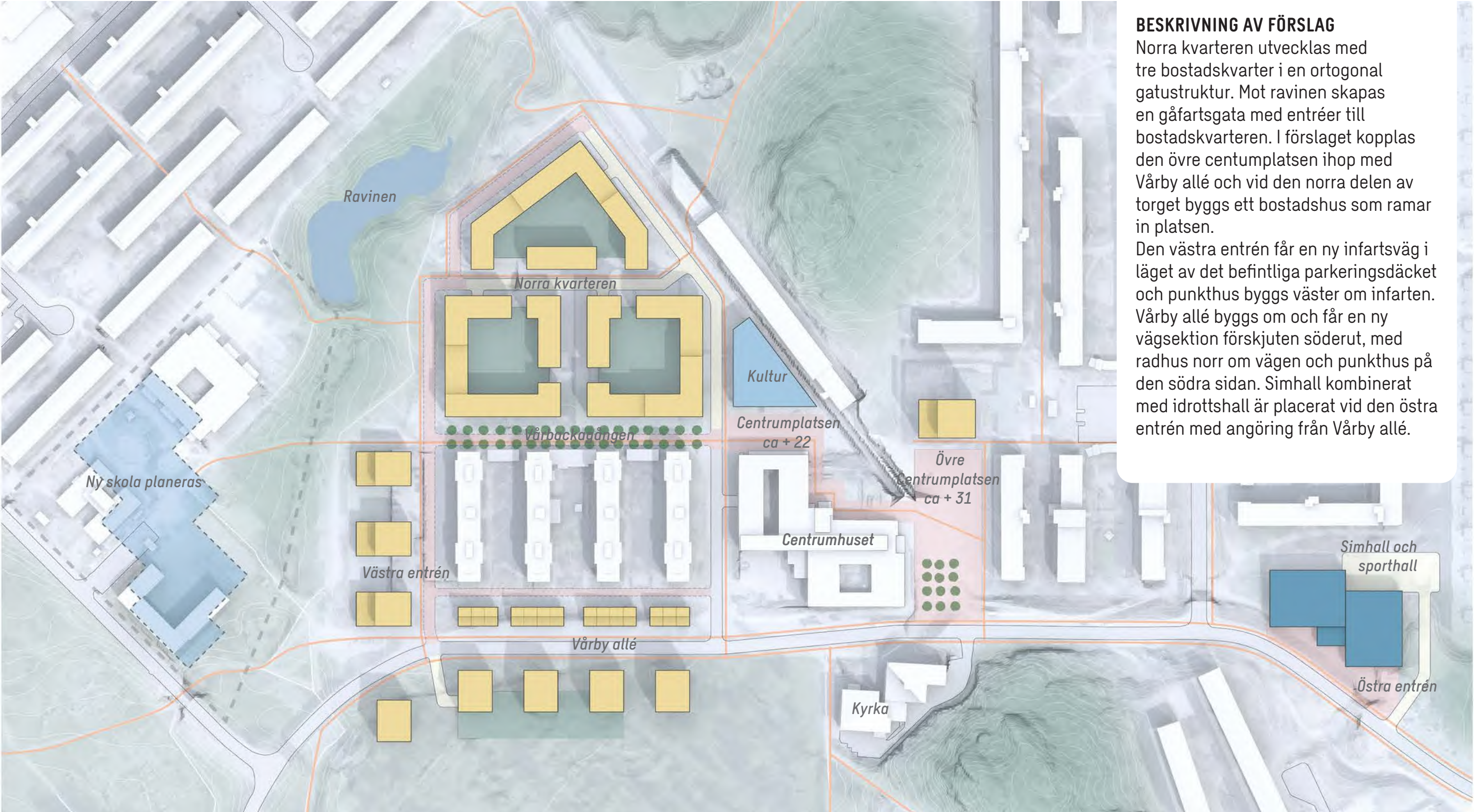
Yta i öster norr om Vårby allé.

E. Vårby allé

Vårby allé inkluderar utredningsytor norr och söder om vägen.



SCENARIO 1.“MAX” SITUATIONSPLAN



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.



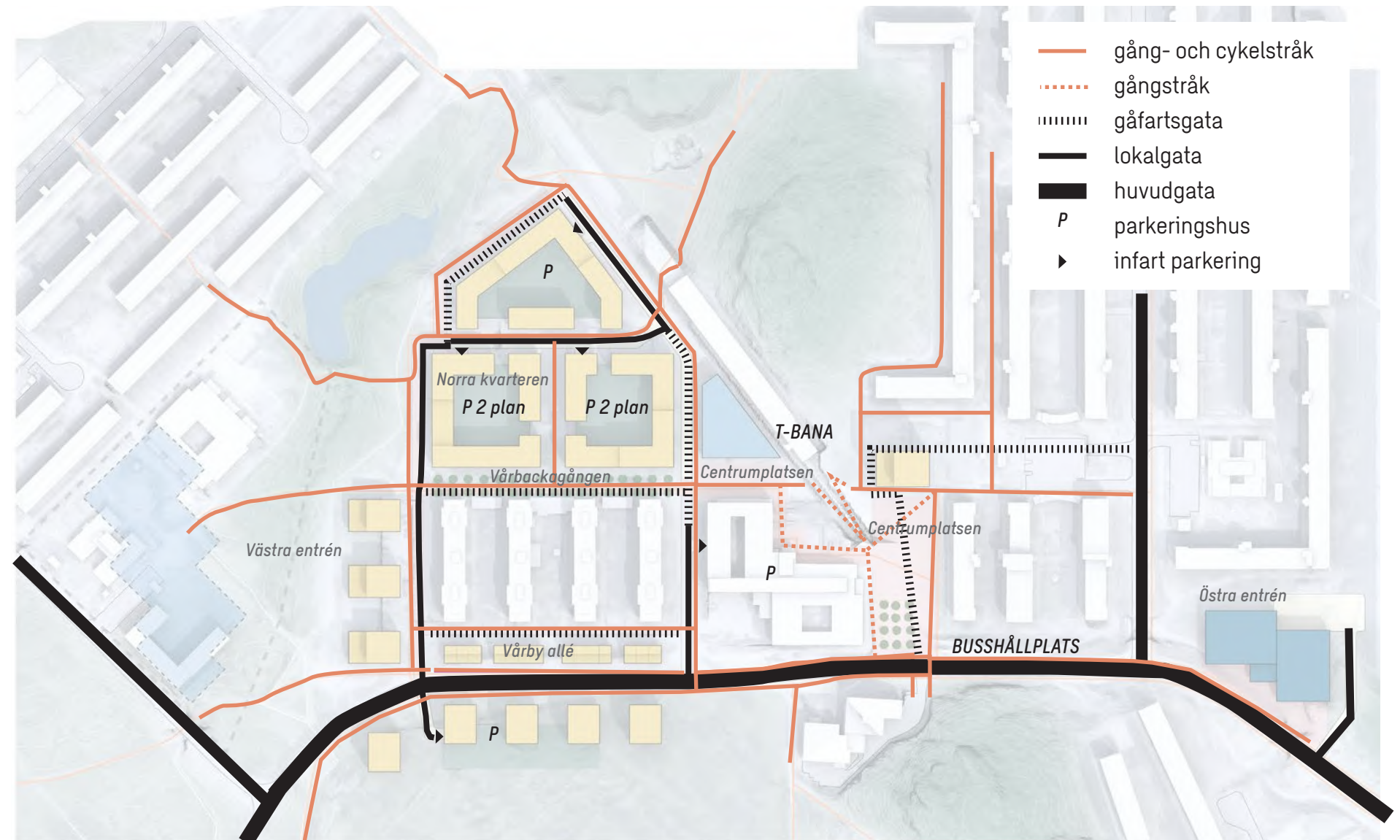
SCENARIO 1. "MAX" TRAFIK

TRAFIK & STRÅK

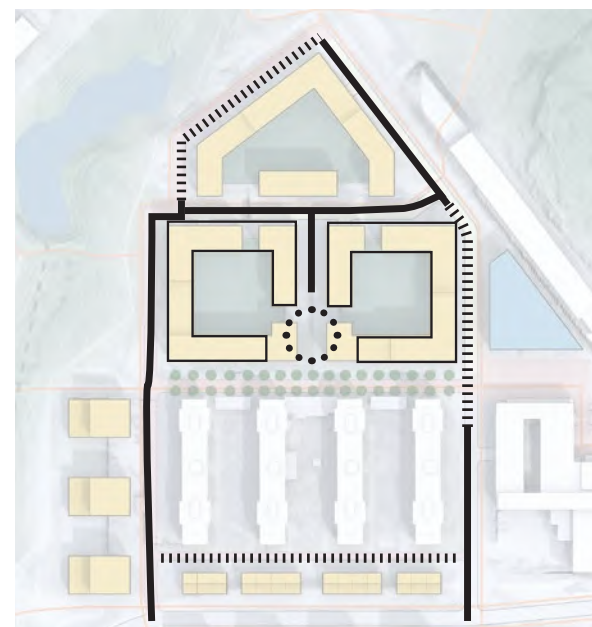
De norra kvarteren ansluts till Vårby allé med två infartsvägar. Huvudinfart för boende sker via den västliga infarten på Vårby allé och härifrån nås parkeringshus. Till centrumplatsens övre nivå möjliggörs anslutning till Vårby allé när torget byggs om. Vårby allé byggs om med g/c stråk på vardera sida 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.

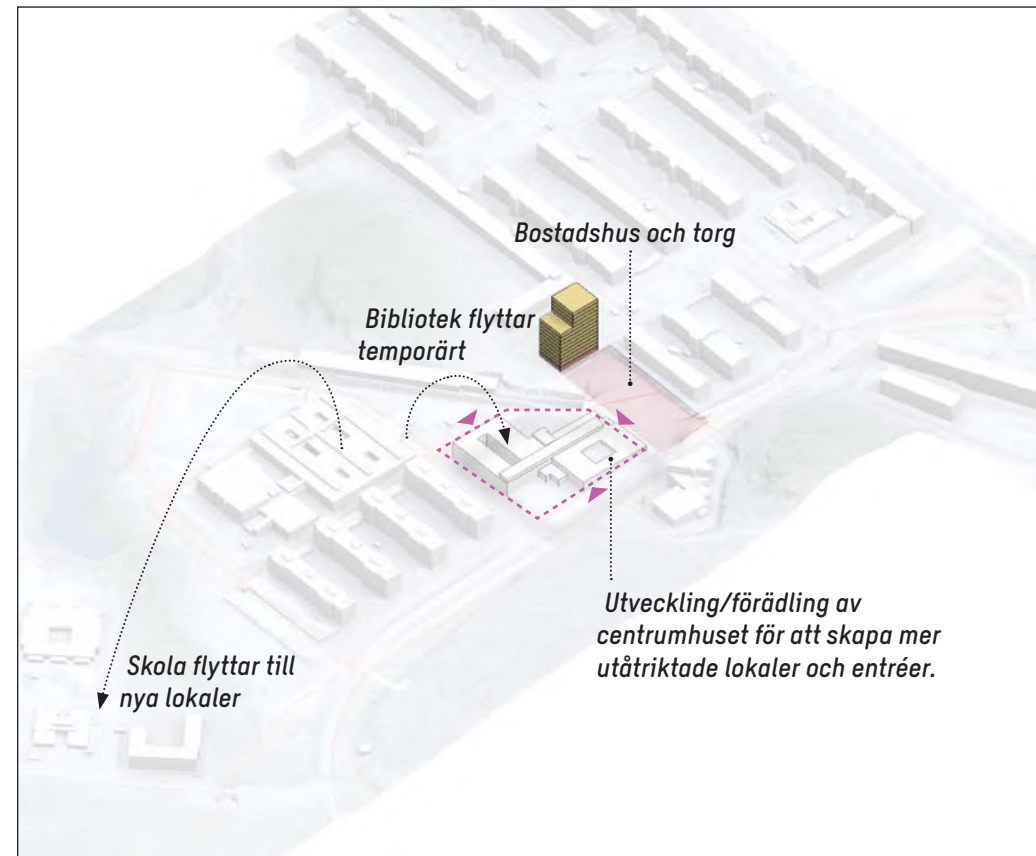
ETAPP 3

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

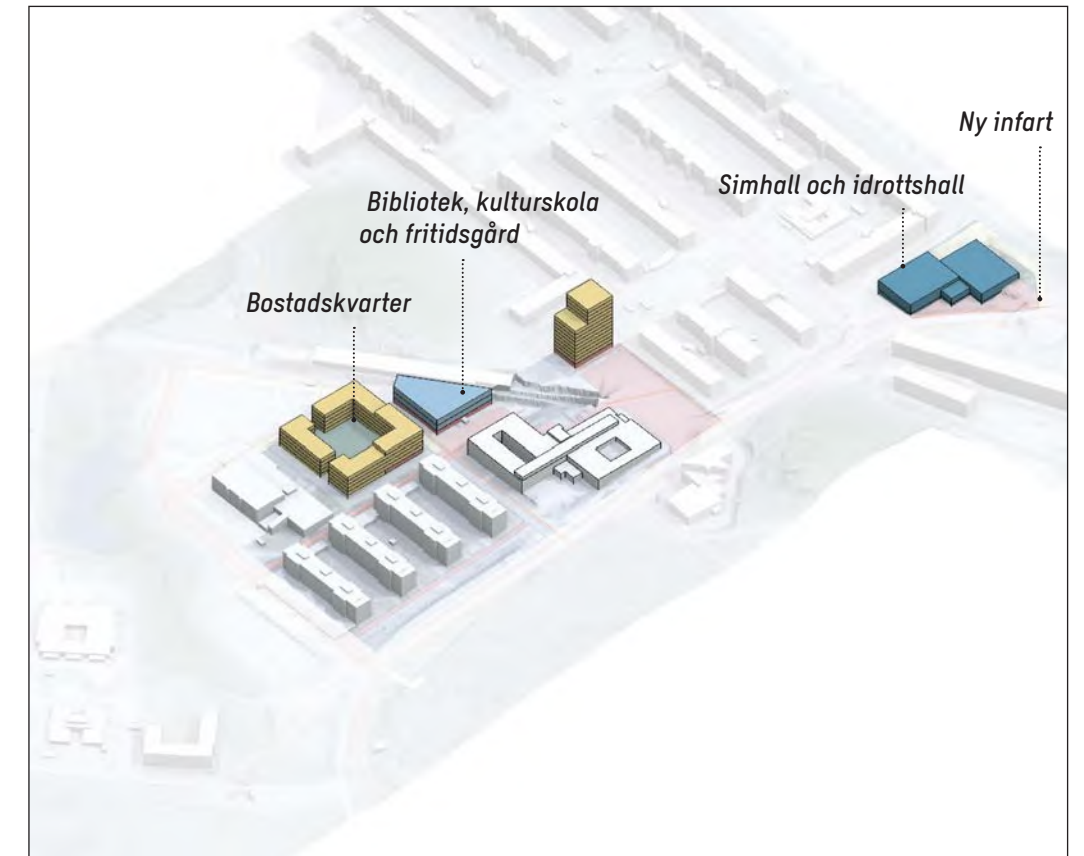
ETAPP 4

Vårby allé utvecklas till ny stadsgata som kantas av bostadsbebyggelse.

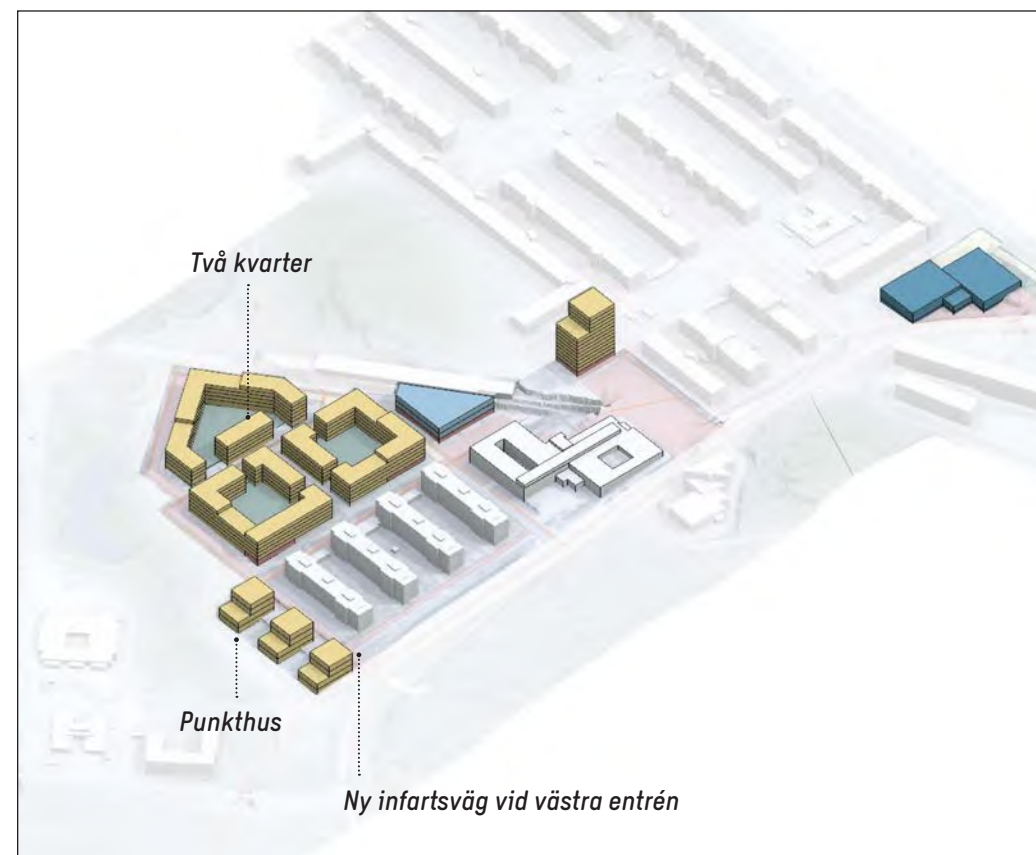
Strukturen utgör en fungerande helhet utan att ombyggnad och exploatering längs Vårby allé, etapp 4, genomförs.



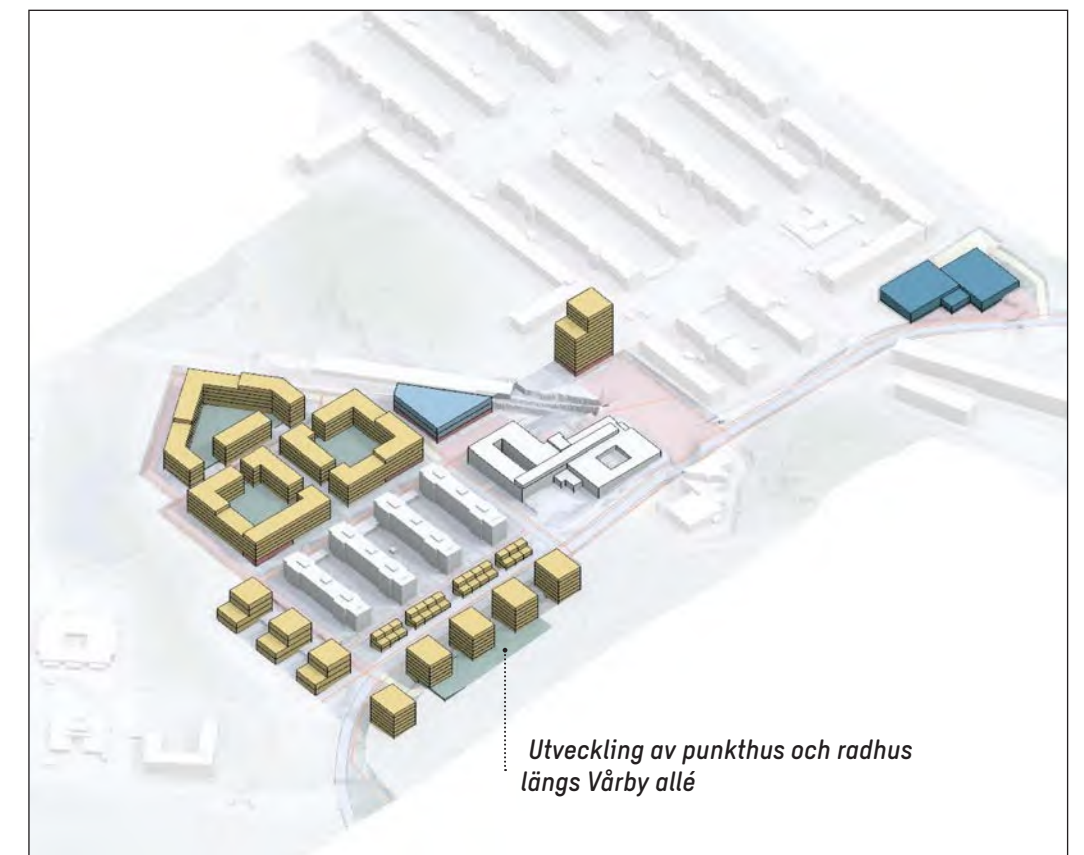
Etapp 1



Etapp 2



Etapp 3



Etapp 4

SCENARIO 1. "MAX" INNEHÅLL BTA

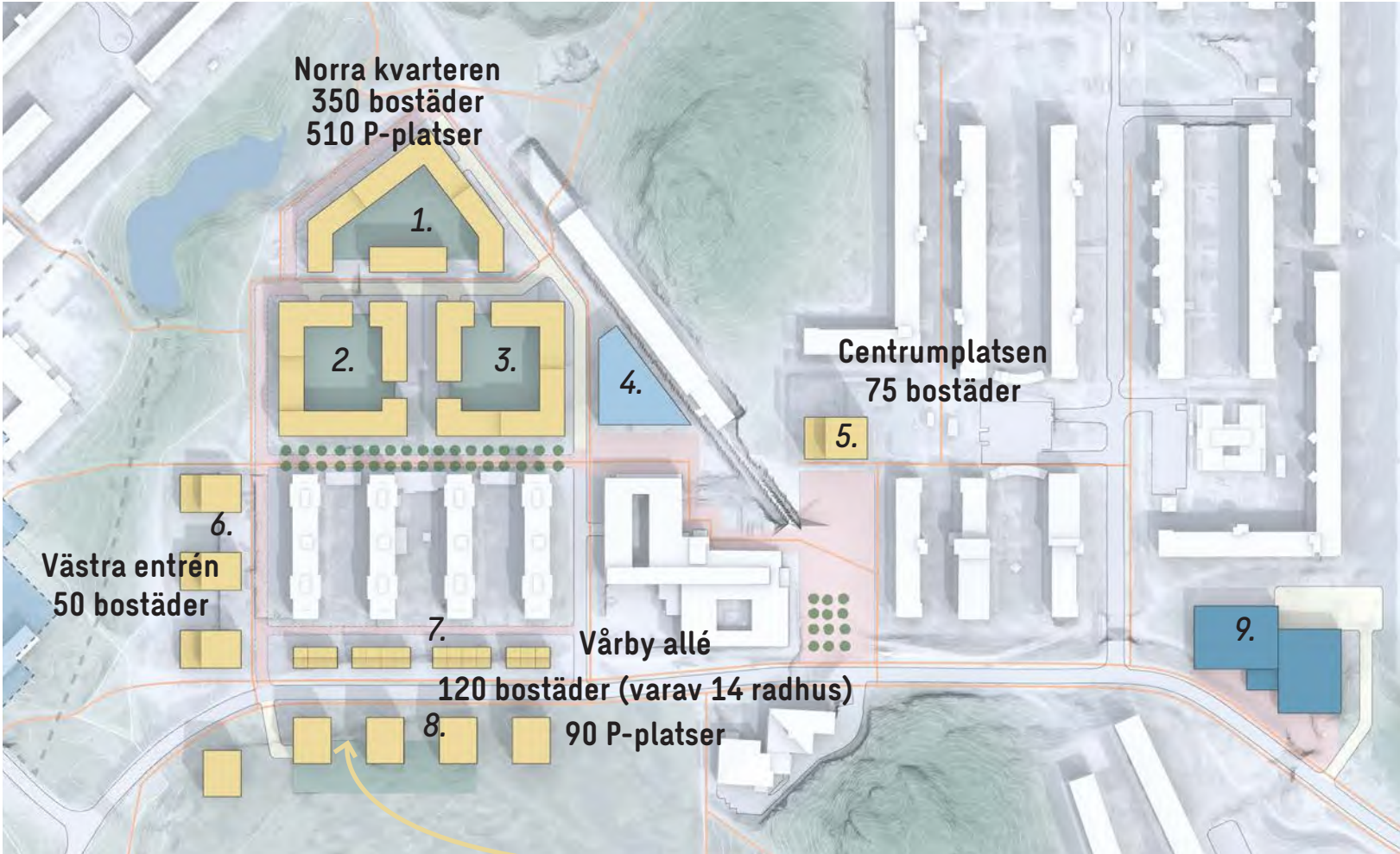
KOSTNADER

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		
Norra Kvarteren totalt:	34 950	2 450	1 750		12 700
Centrumplatsen, 5	7600		600		
Västra entrén. 6	5200				
Vårby allé 7	2450				
Vårby allé 8	9600				2 200
Vårby allé totalt:	12 050				2 200
Östra entrén kv 9				5 100	
TOTALT:	59 800	2450	2350	5100	14 900



Totalt ca 600 bostäder (100 m²/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.

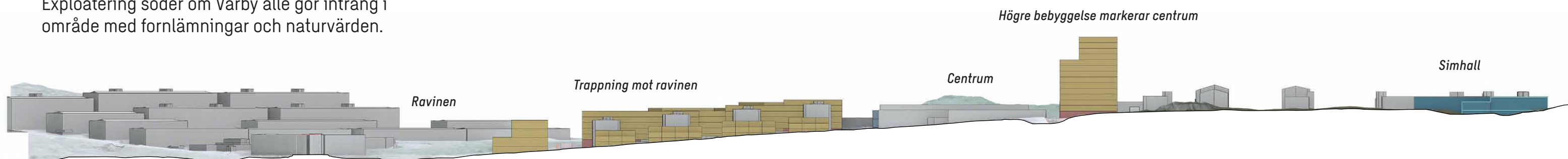
OBS
För exploatering längs Vårby allé råder stora osäkerheter kring byggbarhet p.g.a. fornlämningar, stora kostnader för ombyggnad av väg, ledningar m.m.

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.

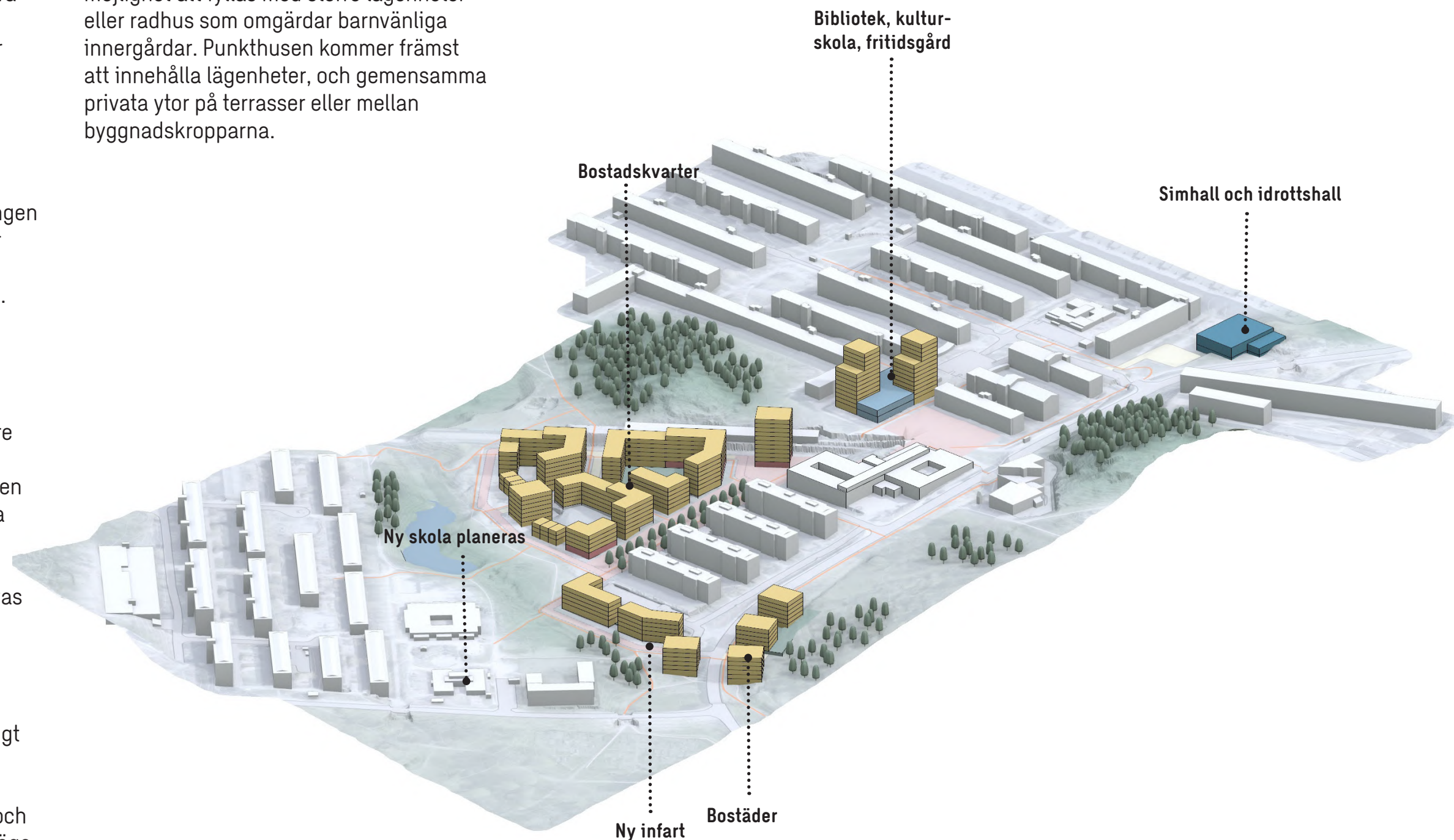
KVALITETER I STADSROM

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.



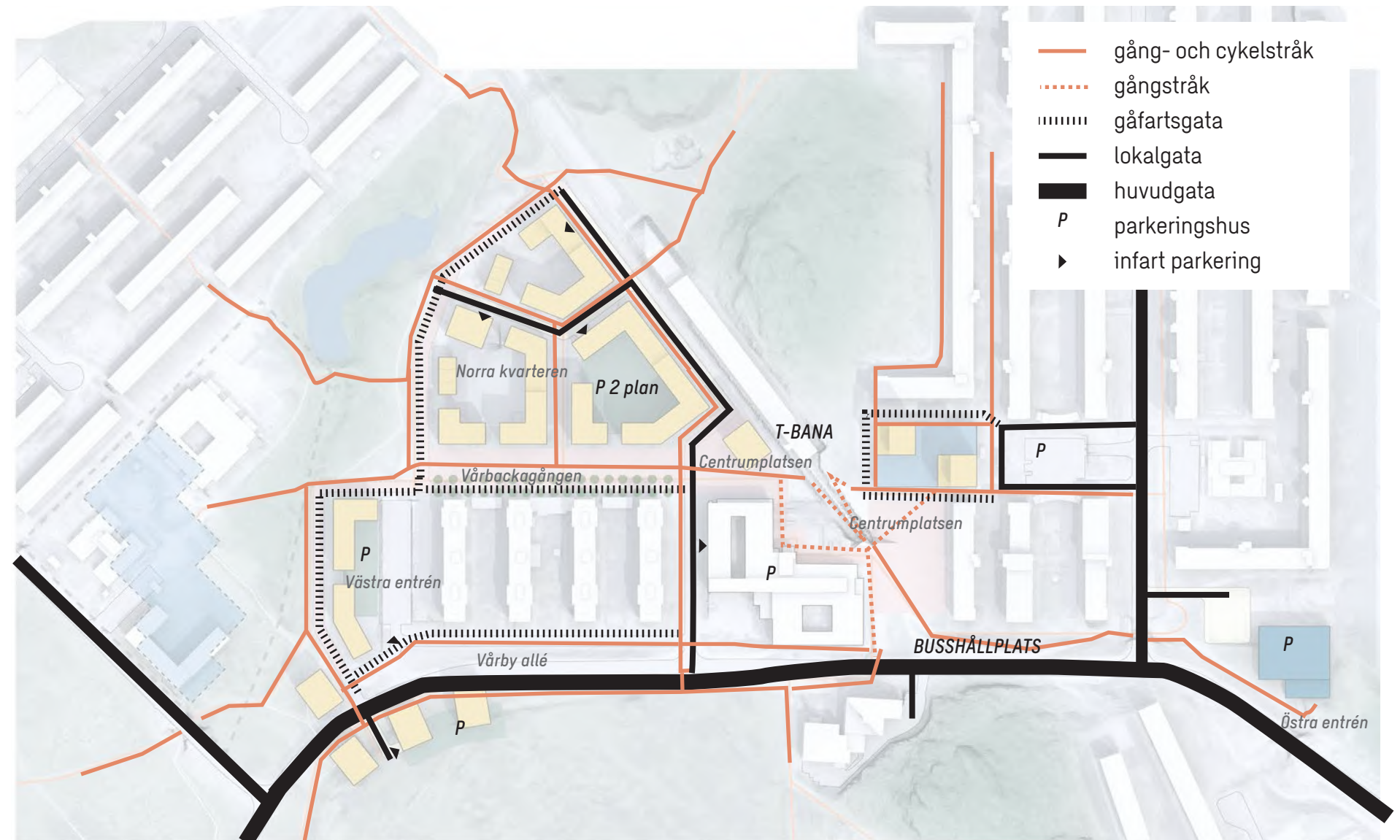
SCENARIO 2. "PARKSTRÅKET" TRAFIK

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.

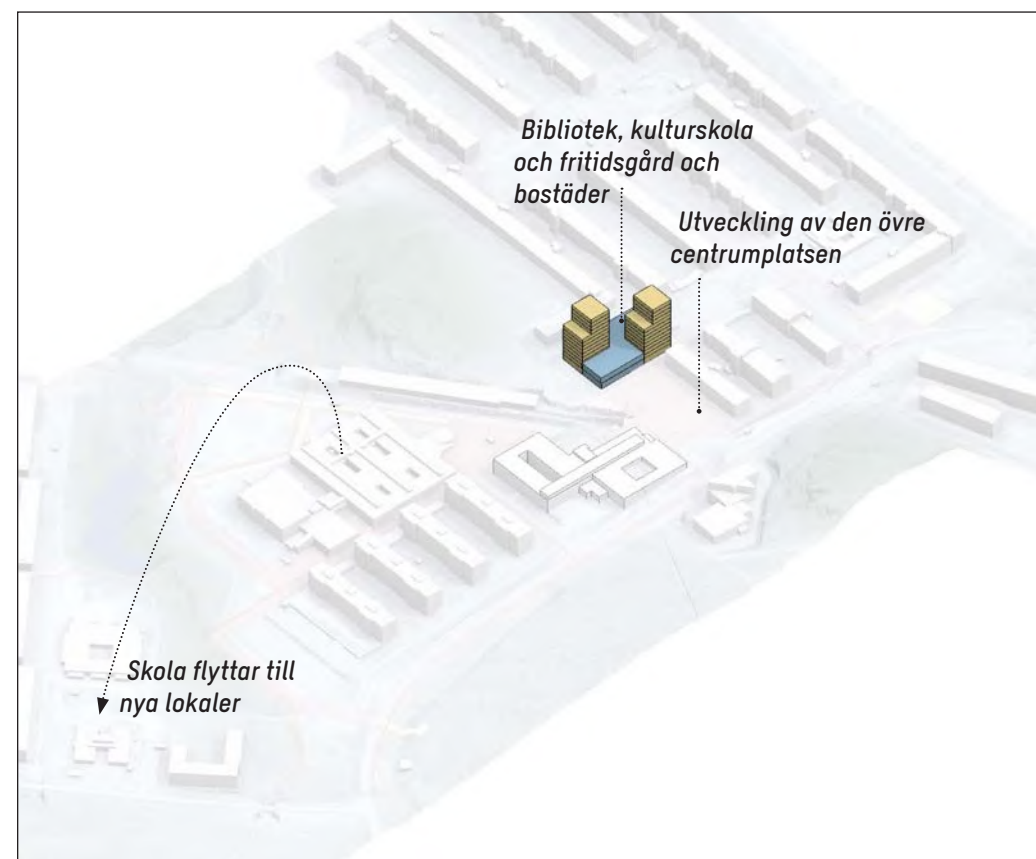
ETAPP 3

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

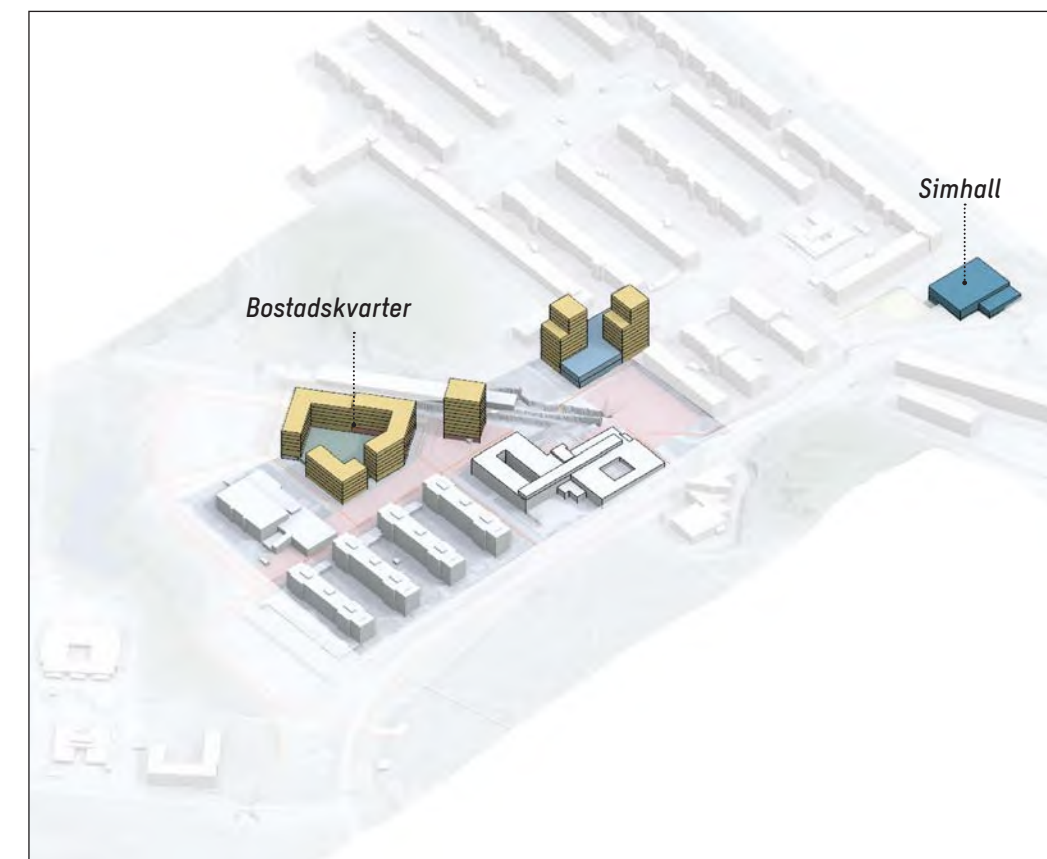
ETAPP 4

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.

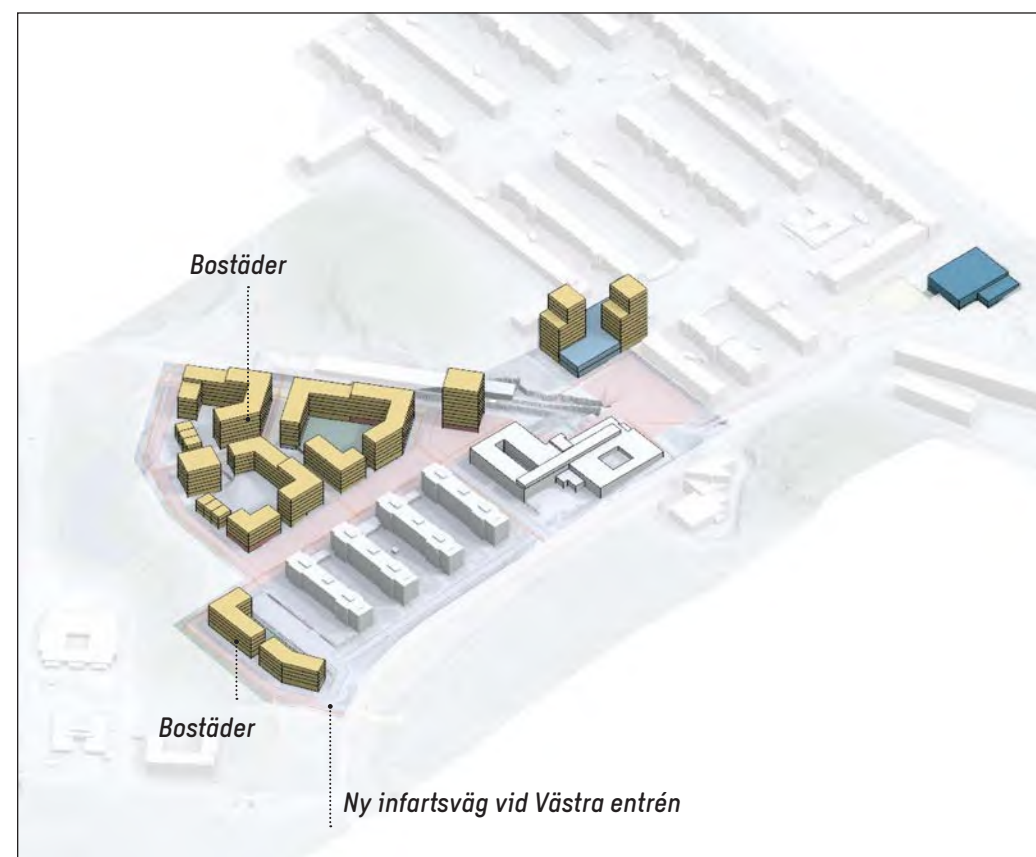
Strukturen utgör en fungerande helhet utan att etapp 4, (ombyggnad och exploatering längs Vårby allé) genomförs.



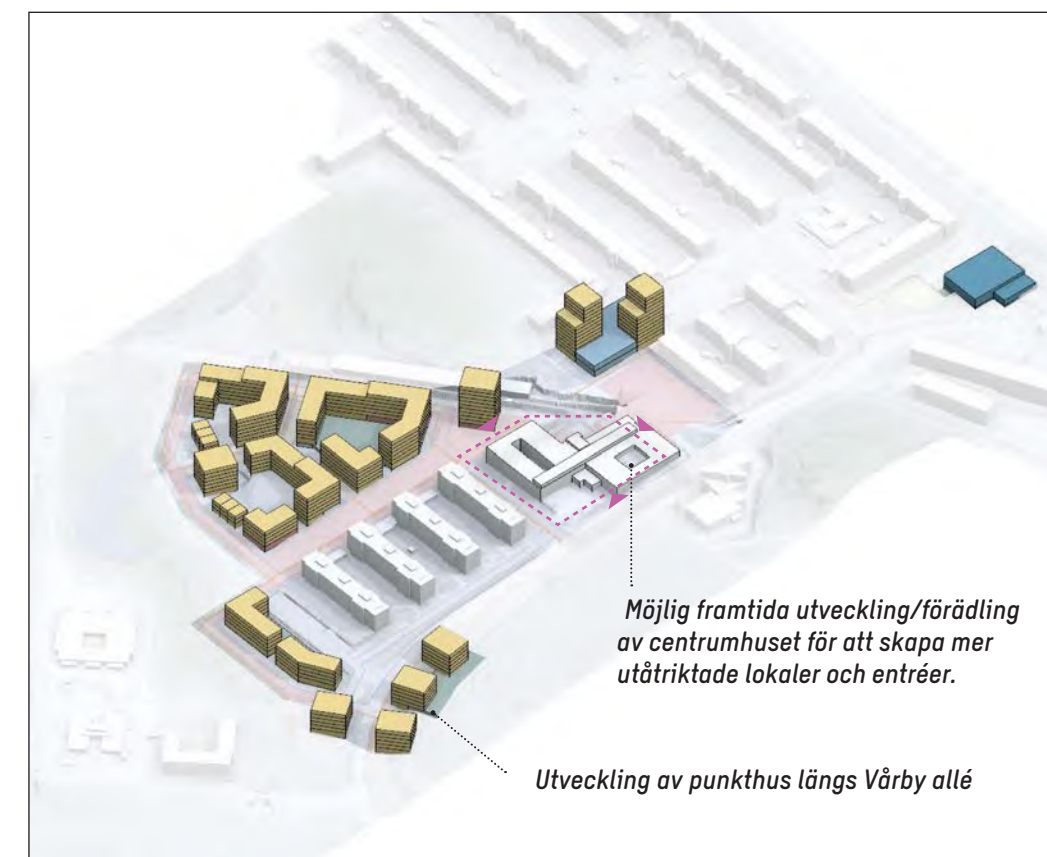
Etapp 1



Etapp 2



Etapp 3



Etapp 4

SCENARIO 2. "PARKSTRÅK" INNEHÅLL BTA

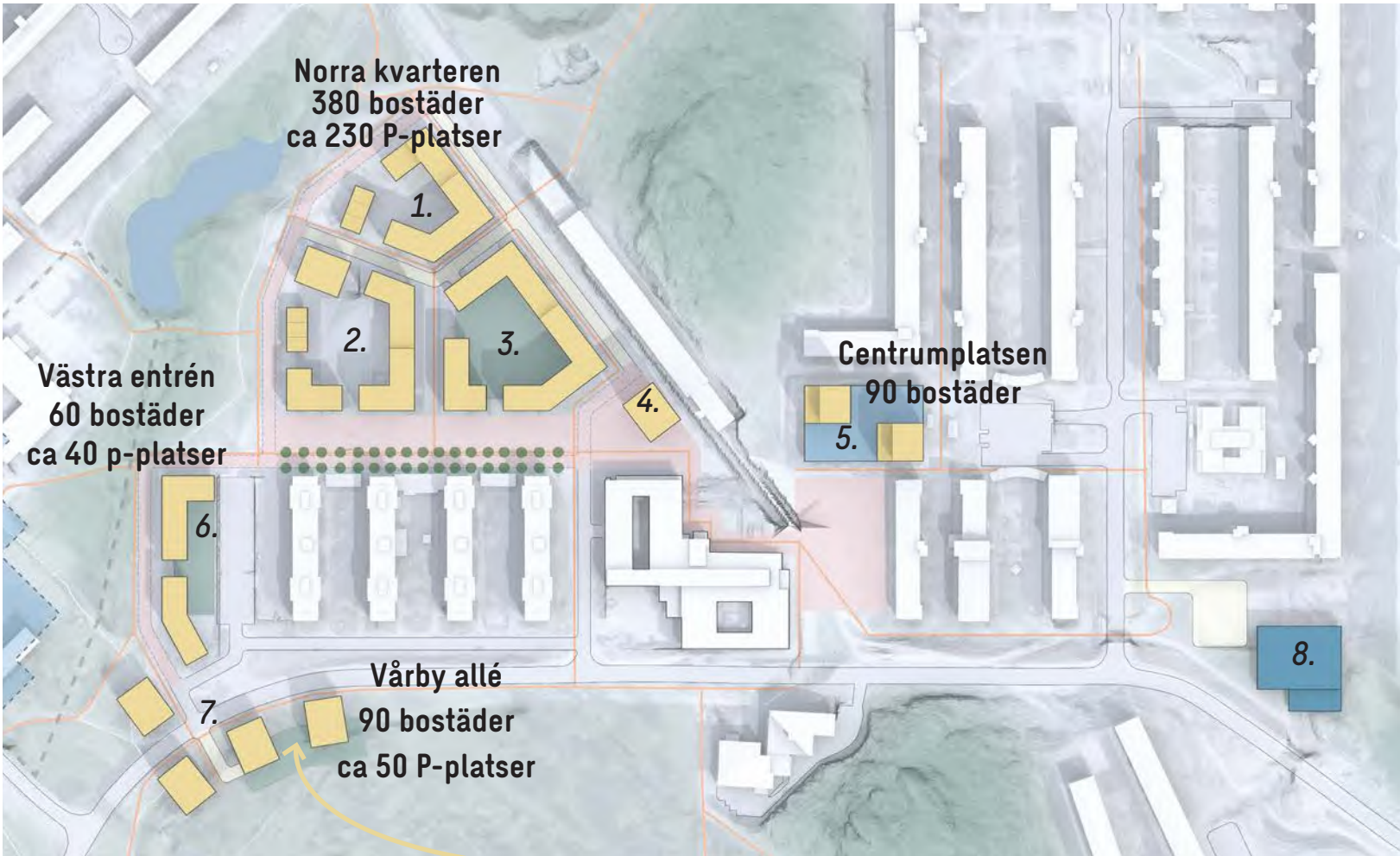
KOSTNADER

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 m²/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

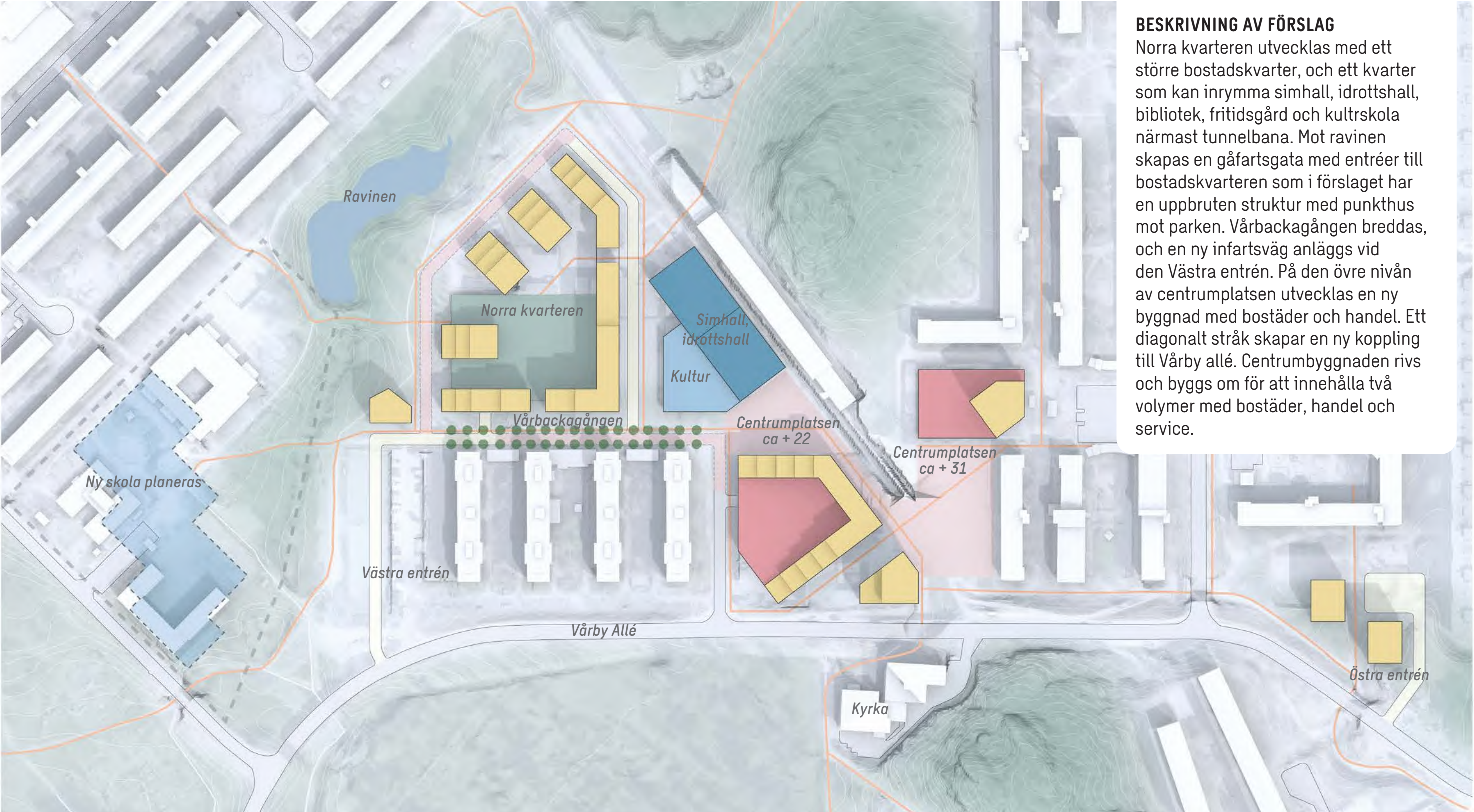
KULTURMILJÖ, HÅLLBARHET

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



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

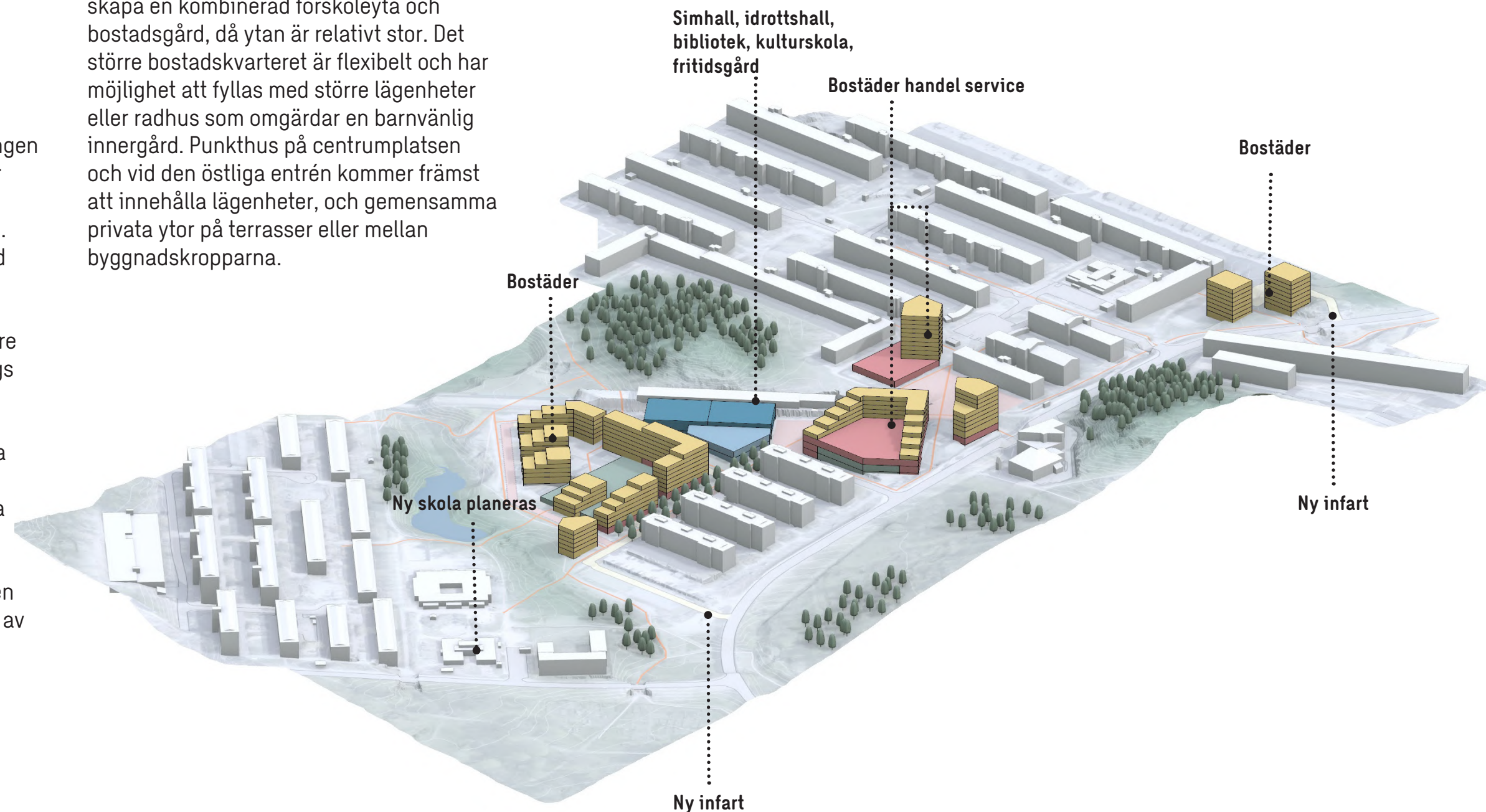
Bostäder med entréer längs Vårbackagången och på den nedre centrumplatsen skapar ett tydligt stadsrum och bidrar till att stråket och torget aktiveras mer kvällstid. Mot ravinen skapas en angöringsväg med bostadsentréer vilket gör parkrummet tryggare. Stråket som går parallellt med spåret leds in i strukturen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



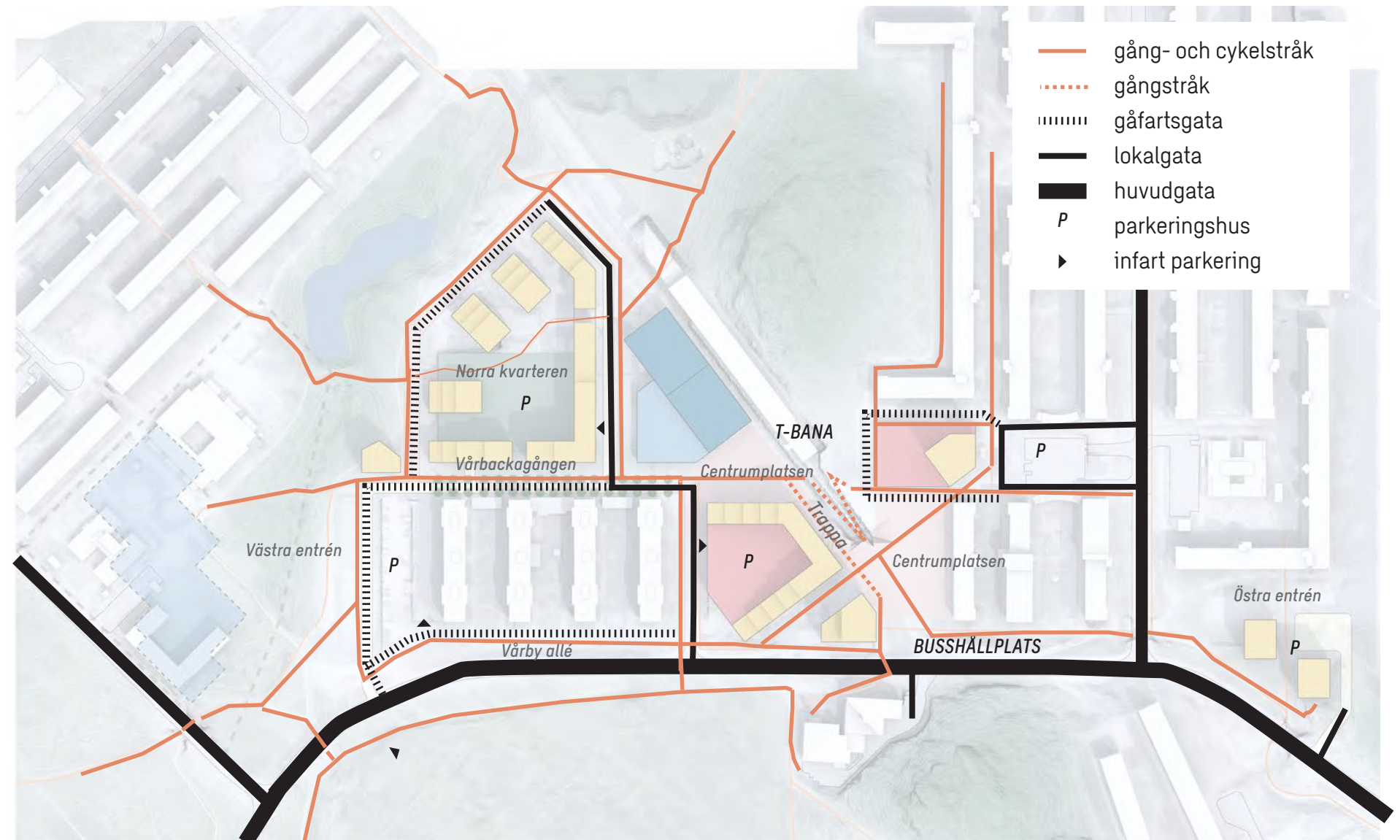
SCENARIO 3. "DIAGONALEN" TRAFIK

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.

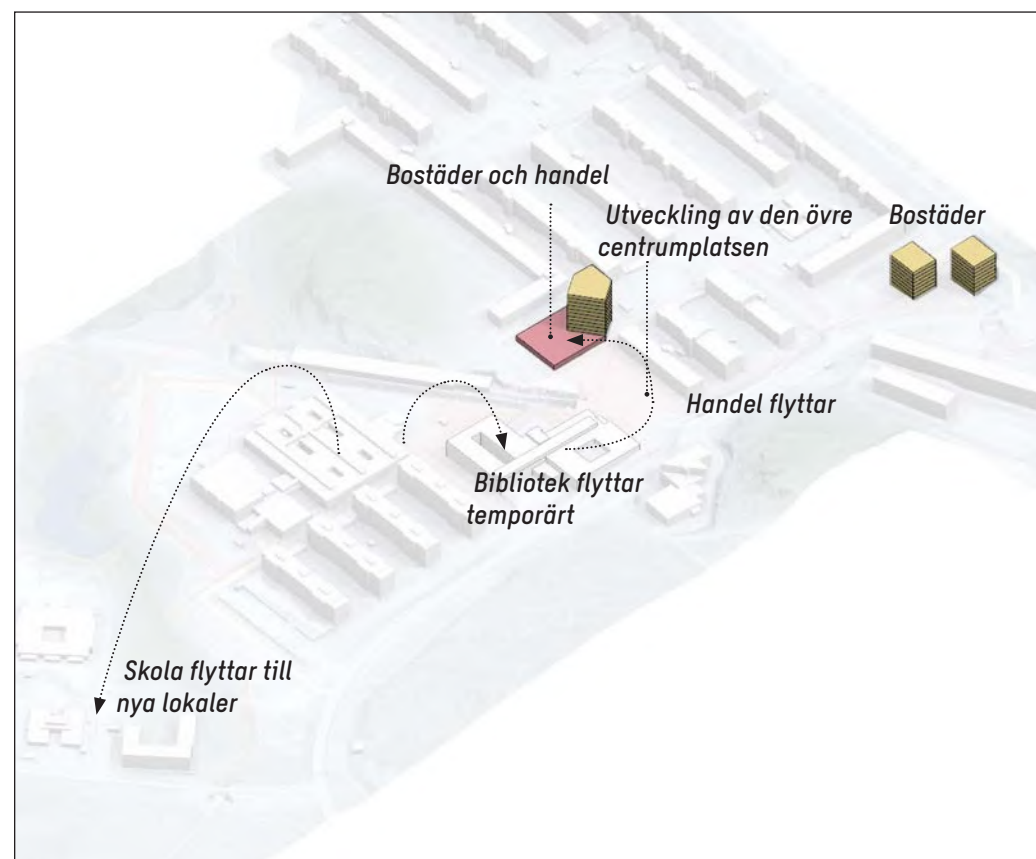
ETAPP 3

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

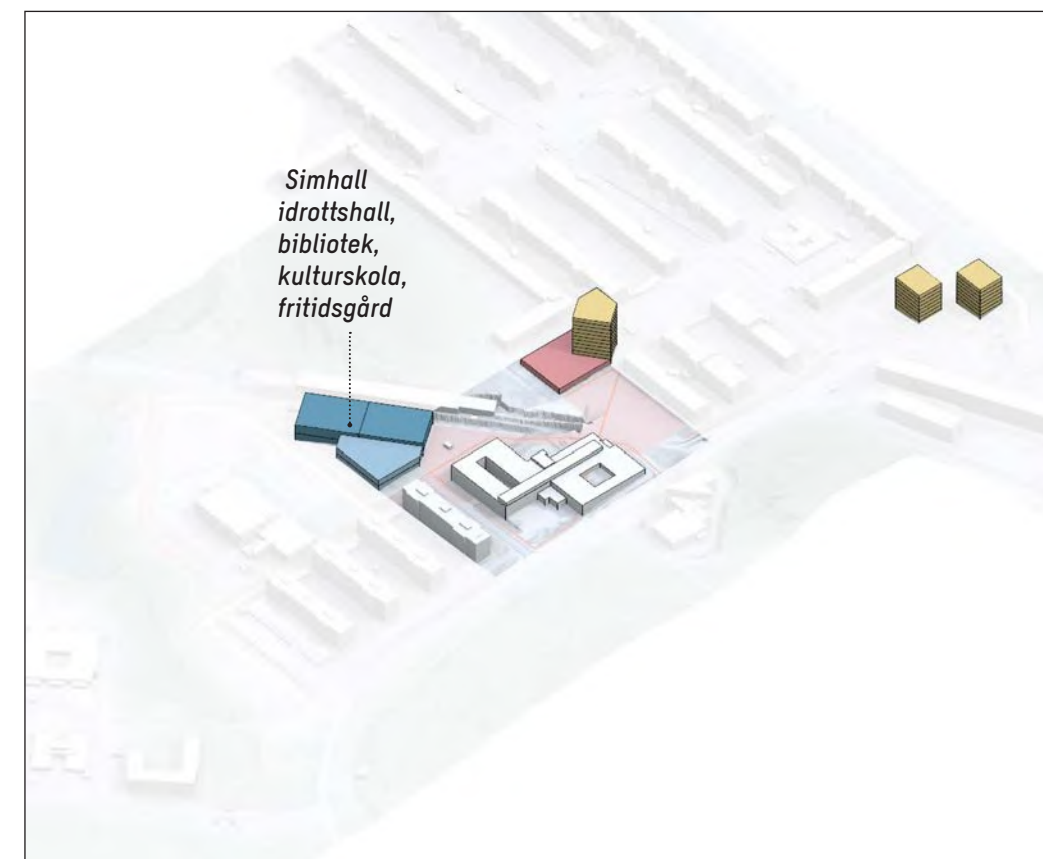
ETAPP 4

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.

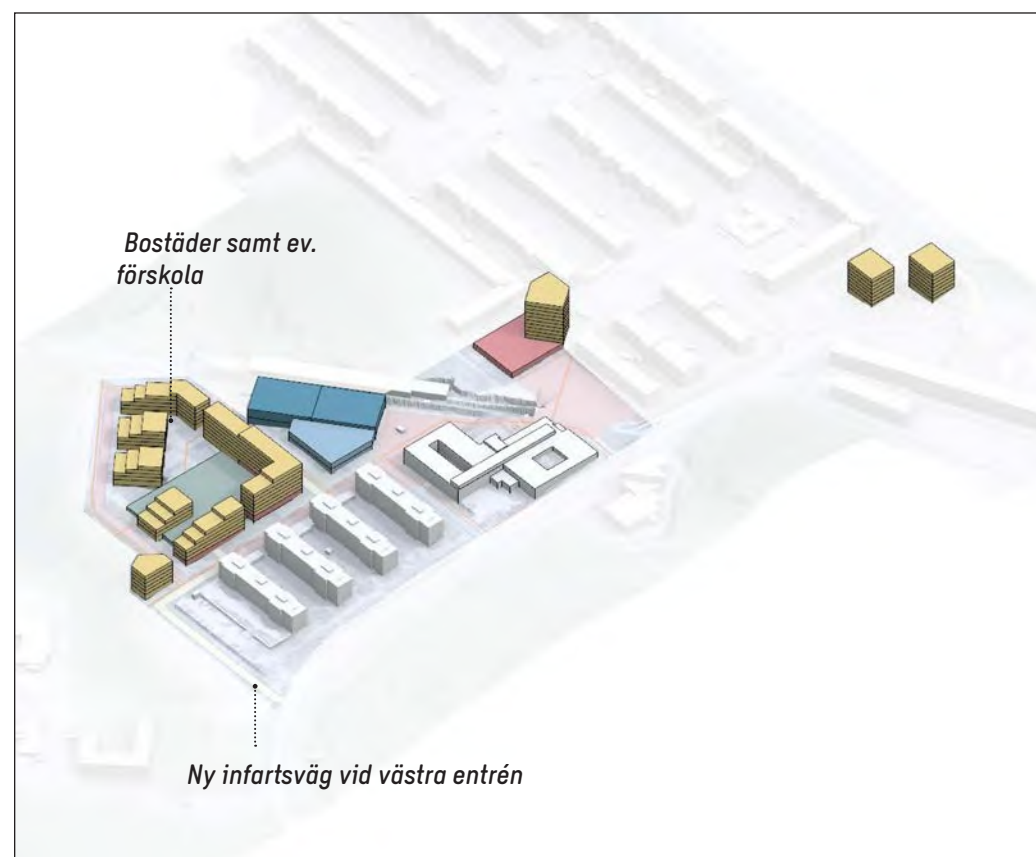
Strukturen utgör en fungerande helhet utan att etapp 4 genomförs, dock med ett potentiellt överskott av ytor för handel.



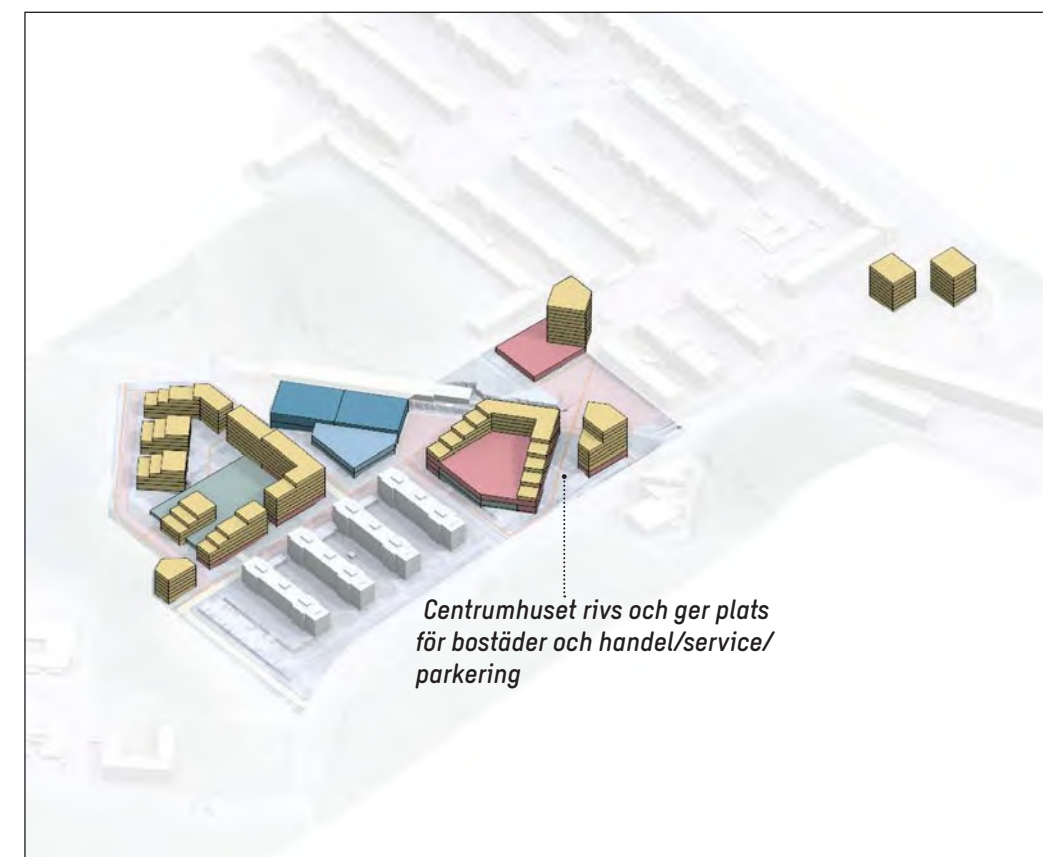
Etapp 1



Etapp 2



Etapp 3



Etapp 4

SCENARIO 3. "DIAGONALEN" INNEHÅLL BTA

KOSTNADER

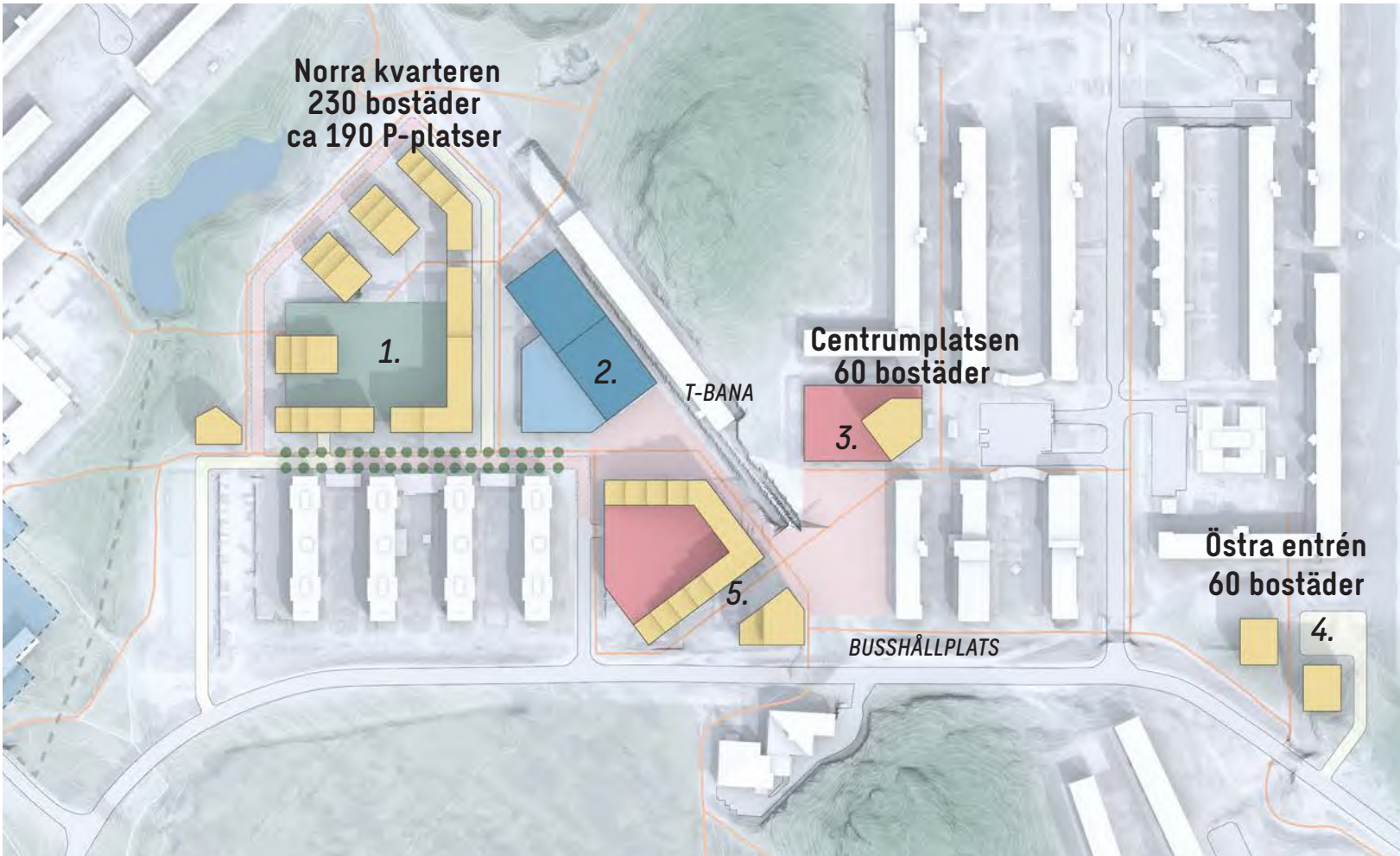
Större kostnader är rivning och ombyggnad av centrumhuset och den nya diagonala kopplingen till Vårby allé från den övre centrumplatsen. Simhall, idrottshall och kulturbyggnad i samma byggnad intill tunnelbana kan kräva kostsamma lösningar. Kvarteret tar stor yta central mark i anspråk. Kostnader i övrigt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



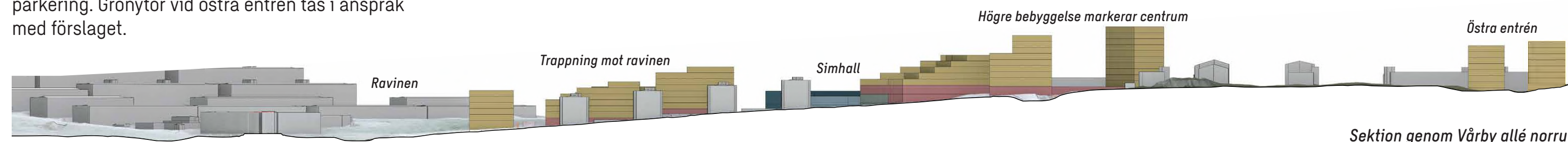
Totalt ca 350 bostäder (100 m²/bostad) (exkl. kvarter 5)
Parkeringsbehov ca 230 P-platser
Tillkommande parkering ca 190 P-platser
Förslaget har ett underskott om ca 40 P-platser vilket motsvarar parkeringen för kvarter 4, dessa kan lösas inom kvartersmark.

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 russin 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		
Norra Kvarteren totalt:	34 950	2 450	1 750		12 700
Centrumplatsen, 5	7600		600		
Västra entrén, 6	5200				
Vårby allé 7	2450				
Vårby allé 8	9600				2 200
Vårby allé totalt:	12 050				2 200
Östra entrén kv 9				5 100	
TOTALT:	59 800	2450	2350	5100	14 900

Totalt ca 600 bostäder (100 m²/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		
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 m²/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	
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 m²/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)

VÅRBY

RAVINEN

Förstudie

Sweco Landskap
2026-03-17

 Huddinge

SWECO 

Arbetsgrupp:

Daniel Gulliksson	/ Ansvarig landskapsarkitekt, Sweco
Ruth Boberg	/ Handläggande landskapsarkitekt, Sweco
Ellinor Björklund	/ Praktikant landskapsarkitekt, Sweco
Susanna Udd	/ Landskapsarkitekt, Huddinge kommun
Linda Dahlberg	/ Områdesstrateg, Huddinge kommun

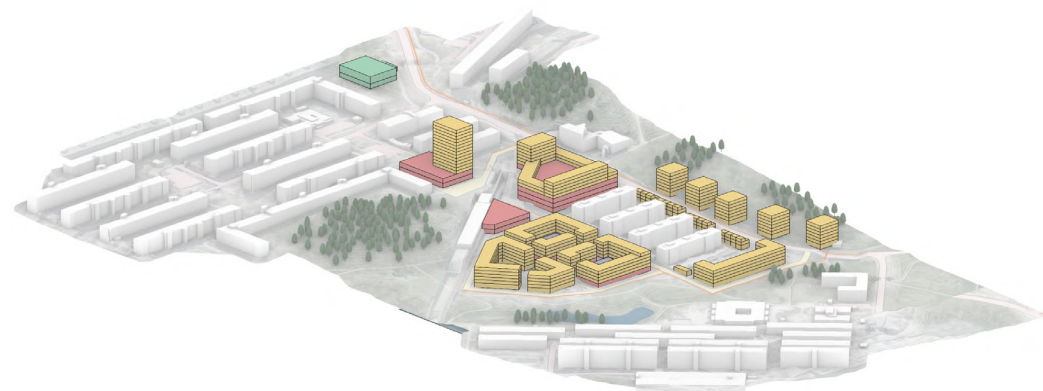
SYFTE

Syftet med denna förstudie är att visualisera möjliga vägval i arbetet med att utveckla Vårbyravinens vistelsevärden samt att utreda den tekniska möjligheten att leda om dagvatten som idag är förlagt i kulvert och synliggöra det som en del av ravinens kvaliteter. Förstudien ska fungera som underlag för arbetet med utvecklingen av centrumbebyggelsen i Vårby och för framtagandet av en detaljplan för en ny skola i området.

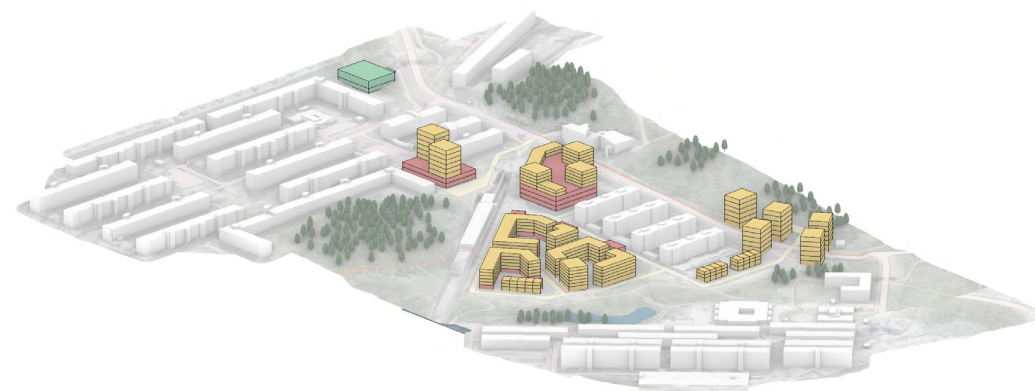


ÖVERSIKT

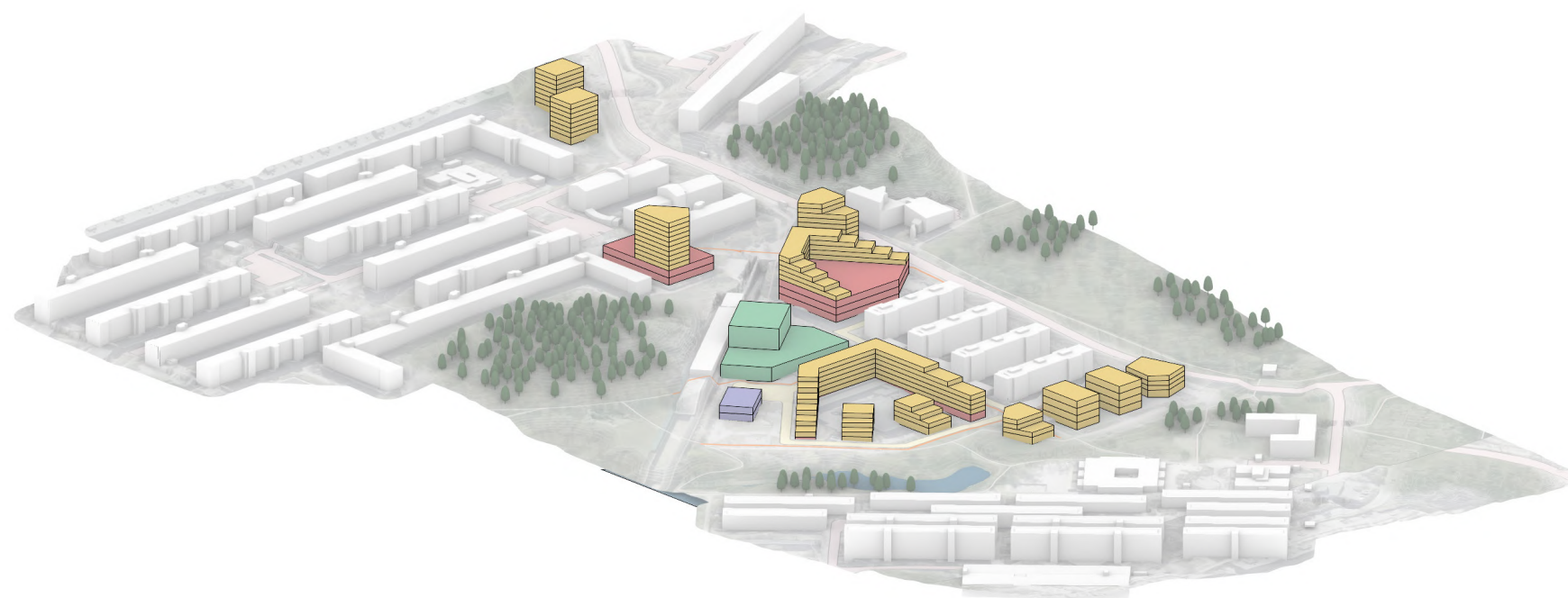
Planen redovisar studieområdet för Vårbyravinen och dess omgivande park, samt angränsande utredningsområden för ny skola i väster och utveckling av centrumbebyggelsen i öster.



Strukturförslag 1



Strukturförslag 2



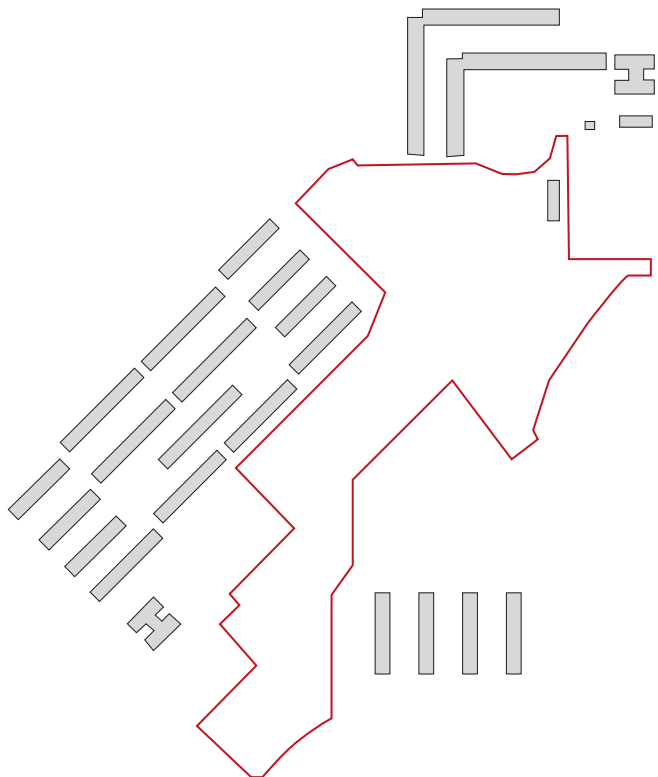
Strukturförslag 3

AVGRÄNSNING

Möte med ny bebyggelse

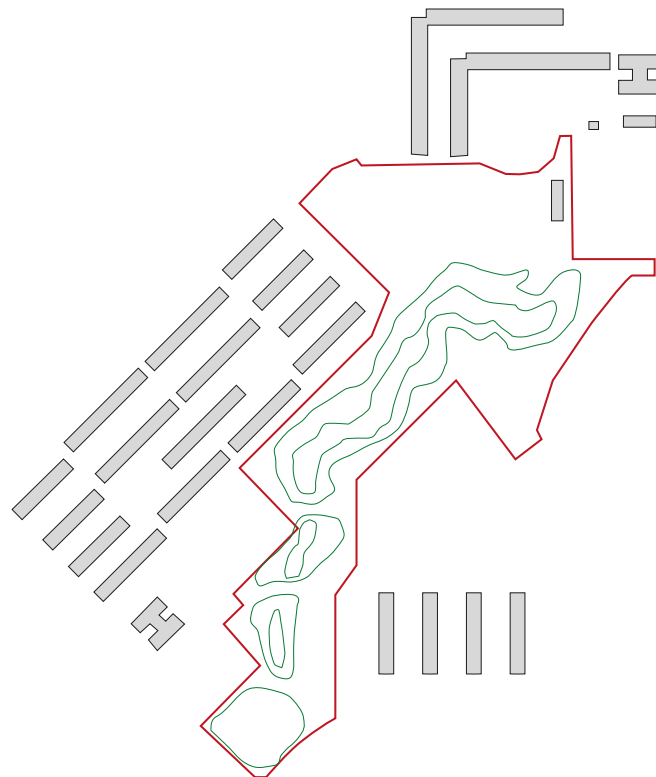
Utvecklingen av centrumbebyggelsen har utretts i tre scenarier. I denna förstudie har huvudsakligen strukturförslag nr 3 studerats i relation till Vårbyravinen. Detta alternativ bedöms i nuläget innebära minst intrång i Vårbyravinen och dess omgivande park. Det bör dock förtydligas att den nya bebyggelsens möte med parken endast har studerats översiktligt, och att samtliga förslag kan utvecklas i ett senare skede, för att möta parken på olika sätt.

Utbredningen av den nya skoltomten är ännu inte fastställd, men det bedöms sannolikt att en del av parkmarken behöver tas i anspråk för att uppfylla kravet på friyta. I den fortsatta processen behöver en avvägning göras mellan olika behov och intressen.



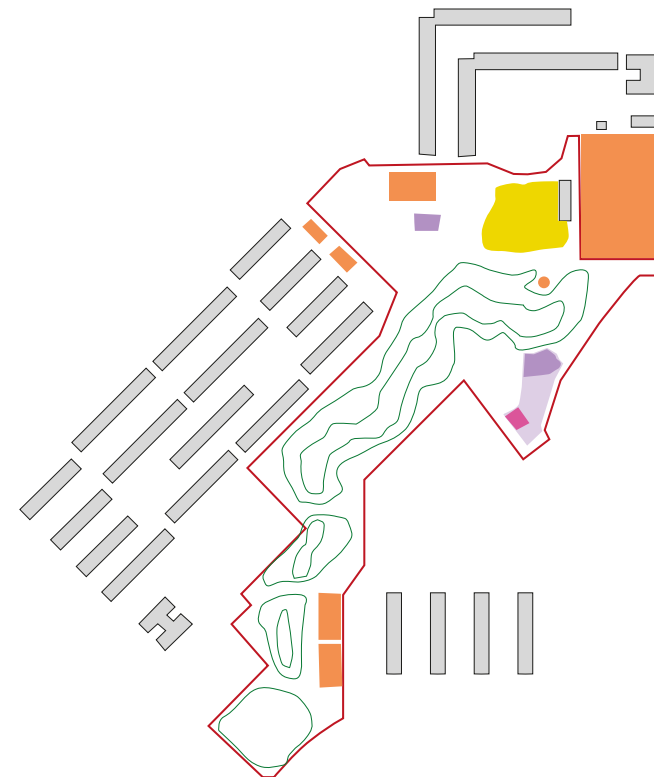
Parkens avgränsning

En praktisk definition av parkens avgränsning har gjorts efter ett platsbesök. Avgränsningen utgör en del av ett större, sammanhängande område som är detaljplanelagt som park.



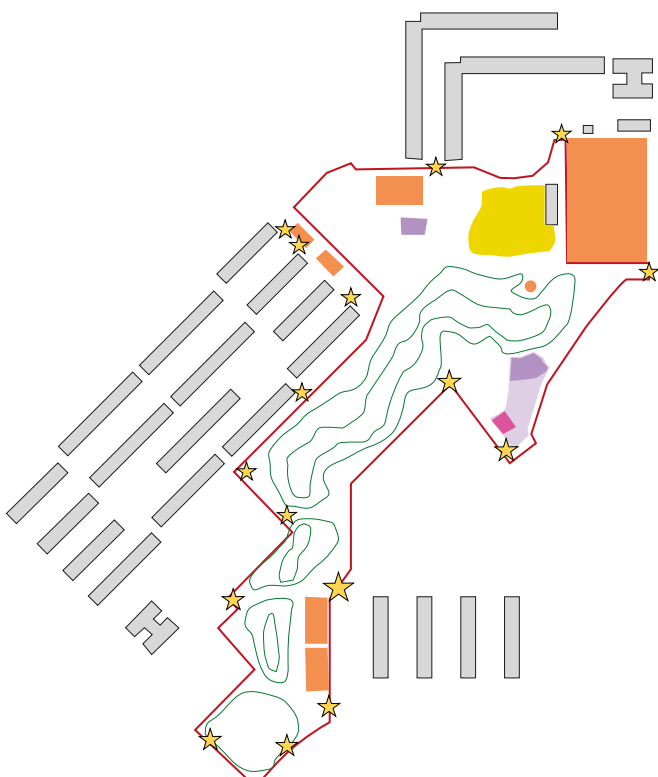
Ravinens utbredning i parken

Ravinens utbredning är på de flesta sidor väl definierad och upplevs som sammanhängande tack vare sina tydliga slänter. I söder är avgränsningen mer otydlig, då ravinens olika rum är avskurna och slänterna är flackare.



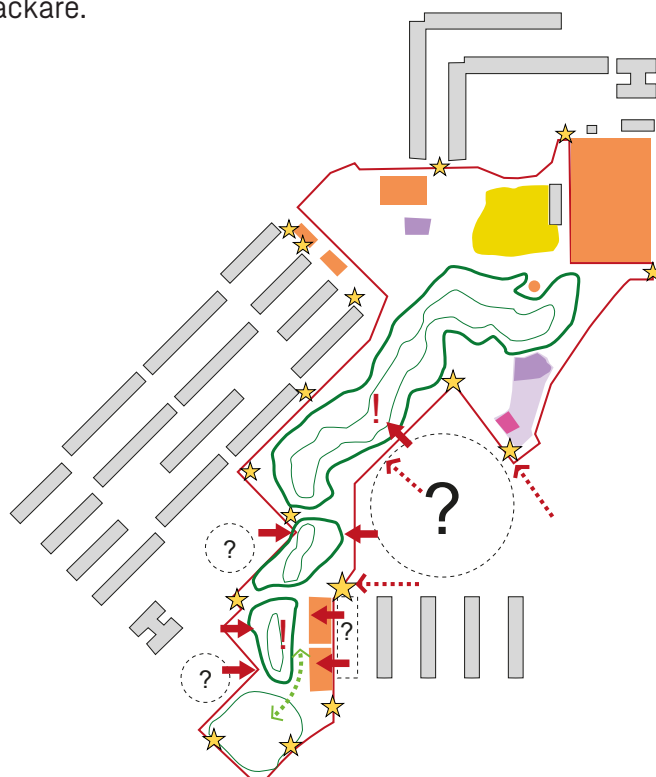
Befintliga funktioner

Funktioner och målpunkter är i dagsläget främst koncentrerade till parkens norra del. I ravinens botten saknas anlagda funktioner.



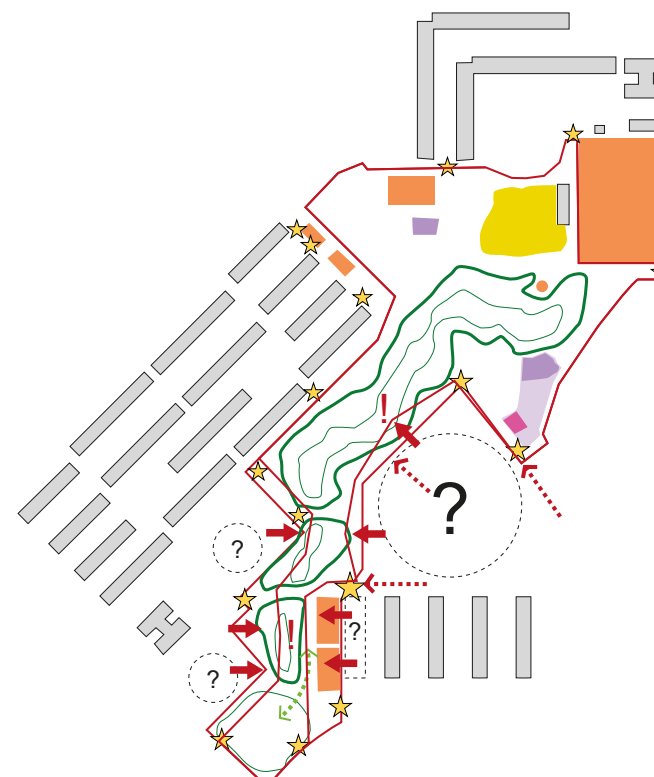
Befintliga entréer

Det finns ett flertal entréer runt parken som leder fram till ravinen, men de är inte särskilt accentuerade.



Identifierade risker, brister och oklarheter

Det finns flera osäkerheter kring parkens framtida utbredning och innehåll. Detta gäller framför allt parkens södra delar, där exploatering riskerar att pressa ihop parkrummet.



Konsekvens

Om Vårbyravinens värden inte beaktas i kommande exploateringar finns en risk att landskapets naturliga nord-sydliga orientering går förlorad. Därmed kan ravinens botten också bli svårare att avläsa som spår av ett tidigare vattendrag med riktning mot Mälaren.

Analys

Slutsatser



Utveckla vegetation och siktlinjer: Lätta upp vegetationsridån och gallra sly i ravinen för att skapa tydliga siktlinjer, större överblick och ökad upplevd trygghet. Komplettera med blommande arter och ängsytor för ökade visuella och ekologiska värden.

Aktivera släntkrönet: Aktivera ravinens släntkrön i strategiska lägen med mindre platsbildningar för social närvaro, vistelse och fler utblickar över ravinen.

Skapa ett stråk genom ravinen: Gör det möjligt att röra sig genom ravinen via ett tydligt huvudstråk och flera kopplingar mellan ravinens nivåer (krön och botten).

Förtydliga entréer och orientering: Se över och stärk parkens entréer i samband med kommande exploatering, med tydlig gestaltning, vägledning och trygghetsåtgärder.

Samla och placera funktioner strategiskt: Se över fördelningen av befintliga funktioner i parken och lokalisera dem till platser som behöver aktiveras och accentueras, så att anläggningar bildar framsidor mot ravinen.

Säkra ravinens uttryck vid skolans etablering: Gestalta skolgården så att den följer och förstärker landskapets naturliga form utan att hindra allmänhetens möjlighet att följa ravinens riktning mot Mälaren.

Förstärk kopplingen mot Mälaren: Tydliggör och accentuera huvudentrén i söder och höj gestaltnings- och trygghetsnivån i gångtunneln under Vårbackavägen (t.ex. sikt, ytskikt och belysning).

S

Belysning



Komplettering av allmän parkbelysning.

M



Platsbildningar med gestaltad belysning.

L

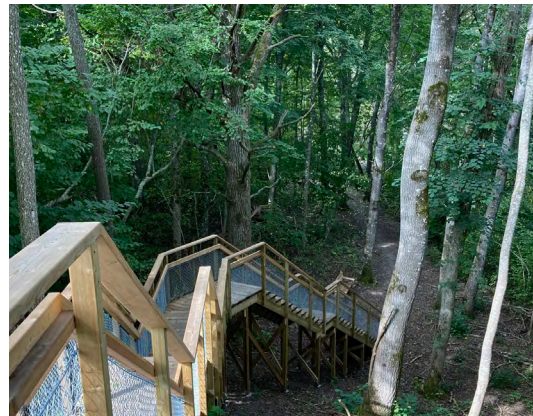


Effektbelysning utifrån ett genomarbetat gestaltningskoncept.

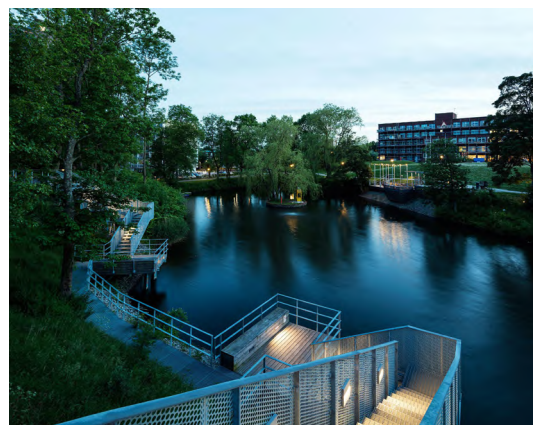
Anläggning



Mindre platsbildningar med nya parkmöbler.



Trappor för att ta sig upp och ner för ravinens slänter.

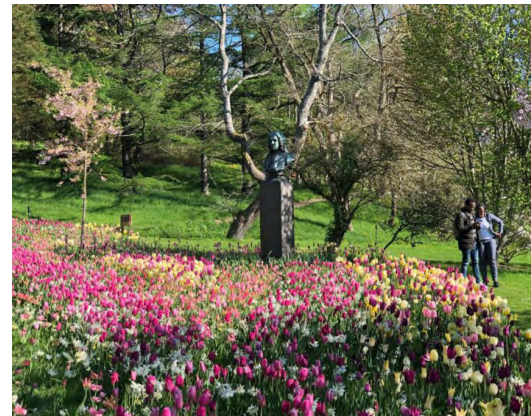


Mer omfattande konstruktioner. Trappor, spänger, broar och plattformar med utblickar. Tillgänglighetsanpassning med ramper.

Plantering



Klippta grässlänter byts ut mot blommande äng.



Inslag av effektfull blomning på strategiska platser. Lökplantering och eventuellt inslag av perenner.



Stora effektfulla perennplanteringar.

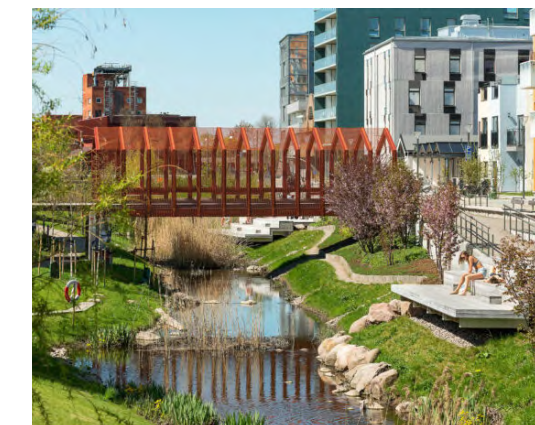
Karaktär



Förädlad natur med siktlinjer och blommande arter.



Fler insatser för att aktivera ravinens botten, såsom lekotop, men fortfarande med stor hänsyn till landskapets befintliga form och struktur.



Ett fullt ut gestaltat och semiurbant vattenrum. Konstruktioner som rör sig över ravinen för att förstärka känslan av uppe och nere.

Inspiration och ambitionsnivå

Gestaltningen av Vårbyravinen och den omgivande parken kan genomföras med olika ambitionsnivåer. Utvecklingen kan även planeras etappvis, där mindre insatser kan ge stor effekt på kort sikt och större åtgärder kan motiveras successivt i takt med att Vårby växer och utvecklas.

Nedan har vi delat in exempel och förslag till åtgärder utifrån omfattning och investeringsnivå: Small (mindre insatser), Medium (medelstora åtgärder) och Large (mer omfattande åtgärder).

Small

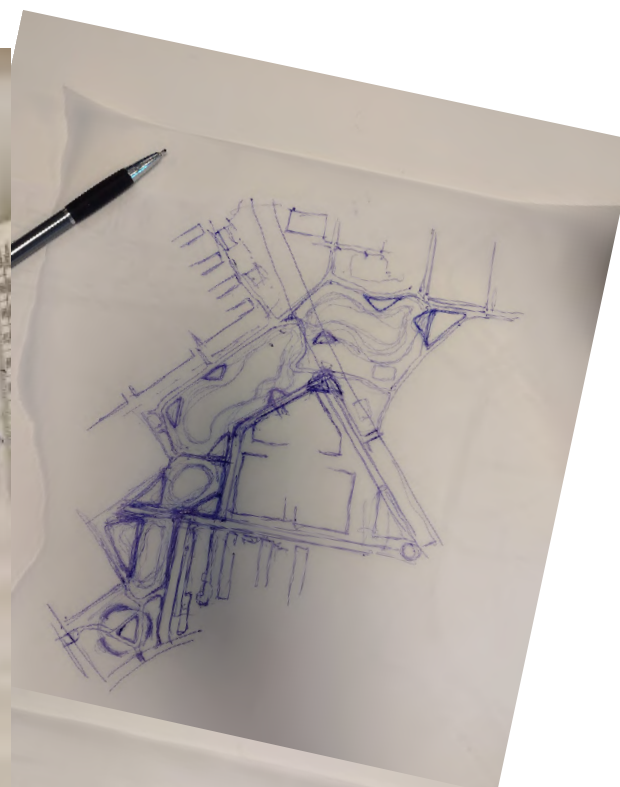
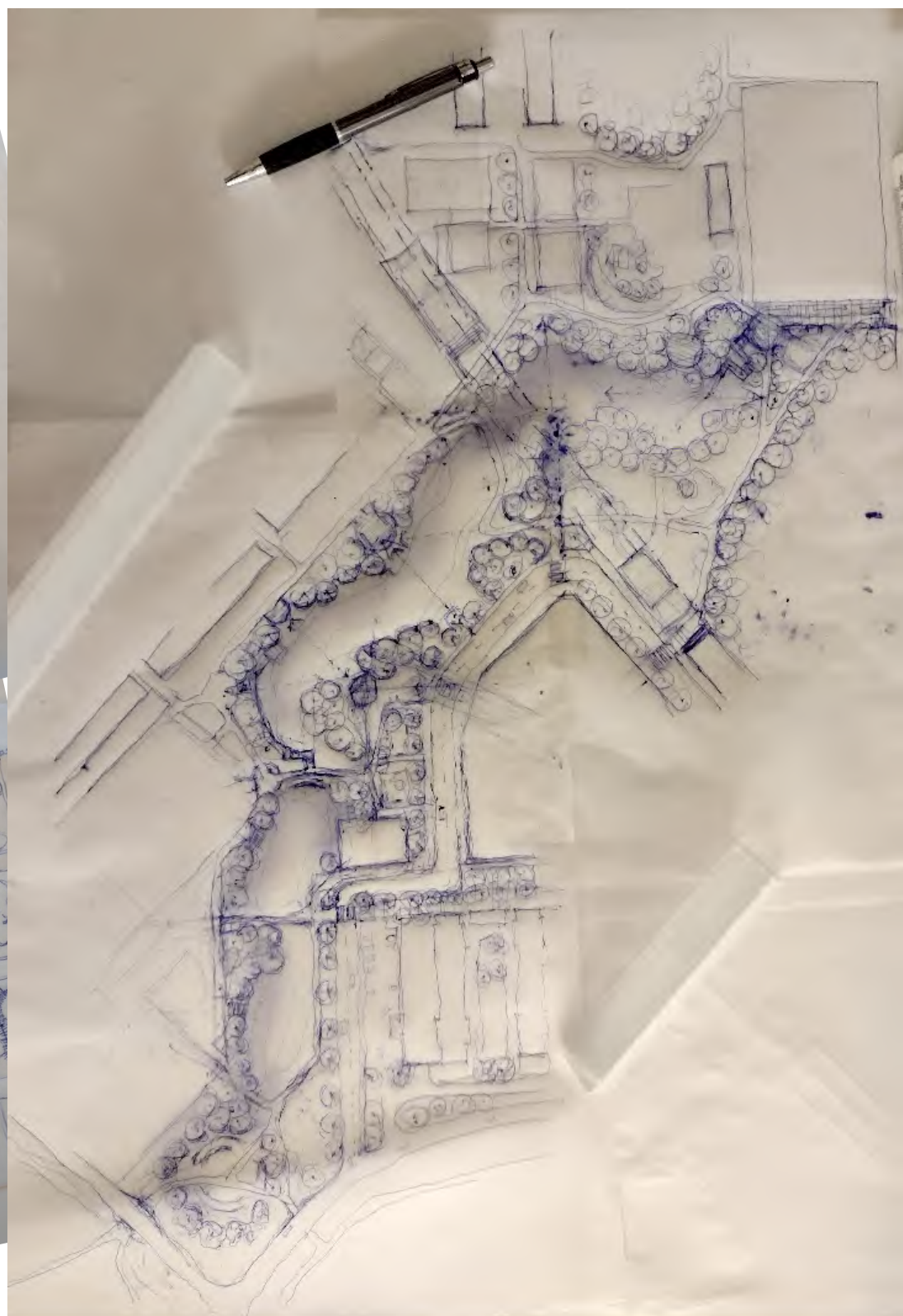
Enklare åtgärder som gallring av vegetation, skapande av siktlinjer och förädling av befintliga platsvärden. Tillägg av blommande arter samt inslag av parkbelysning och ny möblering.

Medium

Utvalda konstruktioner, exempelvis trappor, anläggs för att styra om parkens flöden. Insatserna kan omfatta begränsad anläggning vid strategiska platser, utökad belysning samt mer utvecklad gestaltning som skapar nya målpunkter i parken.

Large

Mer omfattande insatser, såsom ljusinstallationer eller en samlad ljusgestaltning av större delar av parken. Här kan även mer ambitiösa trapp- och brokonstruktioner samt nya funktioner av större dignitet ingå.



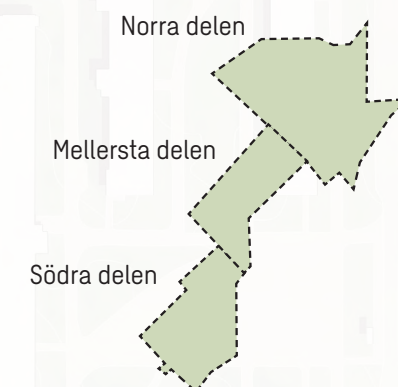
Tidiga skisser

Många möjligheter!

Under arbetets gång har flera olika angreppssätt prövats på en övergripande nivå. Förslaget som redovisas på kommande sidor är en möjlig inriktning bland flera.

Förutsättningarna för Vårbyravinen gestaltning avgörs i hög grad av strategiska val kring omfattningen av framtida exploatering samt om dagvatten ska ledas till ravinen eller inte.

Möjligheten att leda dagvatten till Vårbyravinen har inte studerats inom ramen för skissarbetet i denna förstudie. Den utredning som ska klargöra om detta är möjligt har pågått parallellt med skissarbetet och har därför inte kunnat ligga till grund för de redovisade skisserna.

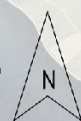


Skissförslag Översikt

I detta skissförslag har parken delats in i tre delar med delvis olika karaktärer, möjligheter och utmaningar: den norra, den mellersta och den södra delen.

I linje med analysens slutsatser föreslås, för samtliga delar, åtgärder som tydligare kopplar parkens övre nivåer till ravinen, stärker den visuella kopplingen tvärs över ravinen och förstärker parkens funktion som ett sammanhängande stråk i nord-sydlig riktning.

För sektioner se sid. 13.



Lyft det karaktärfulla rummet som skapas under tunnelbanans fundament, genom effektiv belysning.

Accenturera befintliga platsbildningar runt ravinkanten genom att gallra ut siktlinjer och tillför möbler och belysning.

Vänd idrottsplatsen och lekplatsens baksida till att bli framsidor mot Vårbyravinen, genom att tillskapa gradänger och rumslighet med hjälp av planteringar.

Blå punkter indikerar lägen där det finns möjlighet att koppla på dagvatten från ledningsnätet.

Gula punkter indikerar lägen där det finns möjlighet att skapa mindre målpunkter på ravinens botten.

Gör det möjligt att ta sig ner för ravinkanten och skapa målpunkter att upptäcka i ravinens botten.

Samla parkens aktiviteter till definierade zoner för att kunna rikta trygghetsskapande insatser, såsom belysning, och samtidigt skapa bättre förutsättningar för social aktivering på dessa utvalda platser. Ett förslag är att flytta en pumptrack hit, som idag är placerad längre norr ut i parken.

Norra delen Aktivitetsparken

Vårbyravinen norra del ligger i nära anslutning till Vårbergstoppen och utgör därmed en viktig länk i ett sammanhängande parkstråk mellan Vårbergstoppen och Mälaren. Området har ett centralt läge i Vårby, med närhet till tunnelbana och bostäder. Här finns flera tydliga målpunkter, såsom idrottsplats, lekplats, dansbana och skatebana. I den norra delen är ravinslänterna som mest dramatiska, vilket skapar en tydlig upplevelse av "uppe" och "nere". Den rumsliga upplevelsen förstärks av att tunnelbanan passerar över platsen på en bro, vars pelare tillför ravinen en särskild rymd.

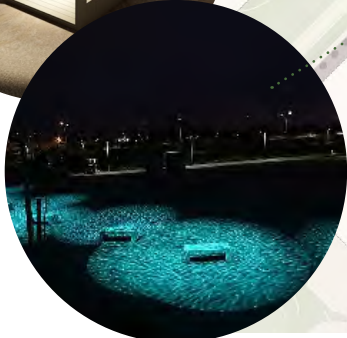
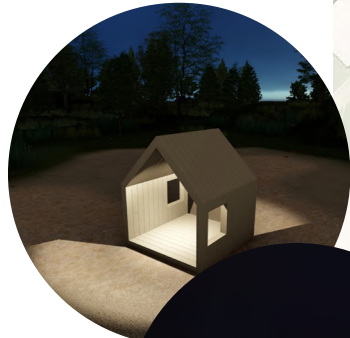
Skapa aktivitetsytor runt Vårbyravinen som har en genomarbetad belysning och som kan aktiveras även kvällstid.



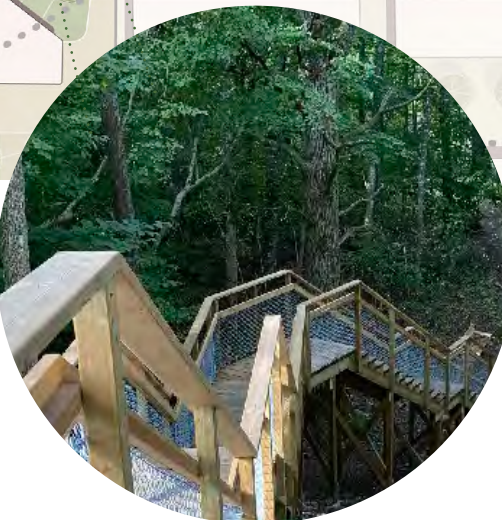
Förhöj visuella och ekologiska kvaliteter genom att tillföra blommande arter till ravinens slänter. Gallra igenvuxen vegetation för att skapa siktlinjer.



Utnyttja ravinens södvända slänter till informella sittplatser i form av grädanger som följer landskapets naturliga form.



Skapa lekfulla målpunkter på ravinens botten som kan belysas för effekt och ökad upplevelse av trygghet. Det är viktigt att noga överväga vilka tillägg som kan anses lämpliga utan att riskera att negativt påverka platsens befintliga värden.



Möjliggör för rörelser genom ravinen genom att skapa sätt att ta sig upp och ner för slänterna på flera platser. Denna typ av kopplingar måste studeras för att värna om ravinens befintliga karaktär och värden.

Aktivera Vårbyravinen släntrön med fickparker som programmeras med aktiviteter för olika åldrar och målgrupper. Dessa föreslås bli en del av det framtida gaturummet som får karaktären av park- och vistelsegata.

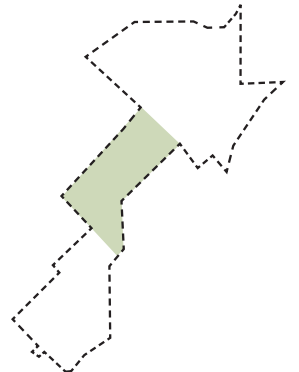


Platsbildningar med utflickar över ravin

Lekfulla målpunkter i ravin

Dalen

Gatan ska upplevas som en del av parken



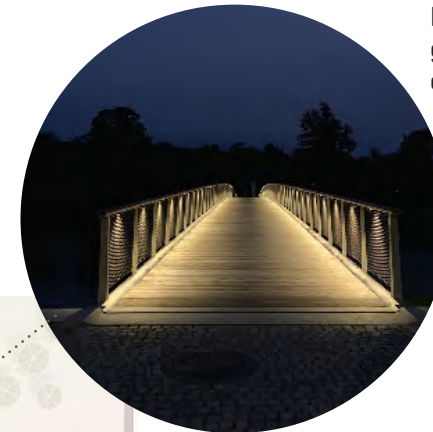
Mellersta delen Dalgången

I mitten av Vårbyravinen får landskapet en böljande och pastoral karaktär. Kullar med olika avstånd skapar ett visuellt djup och ger en tydlig känsla av att vara bortkopplad från den vardagliga miljön. Här kan ett upprustad gångstig skapa ett ökat flöde av människor genom landskapet vilket ger en ökad upplevelse av trygghet.

Genom att lätta upp den täta vegetationsridån på släntrönet som bitvis omger ravinens så skapas kontakt mellan dalens olika nivåer. Längs krönet bildar landskapet naturliga platåer med stor potential för utflickar över ravin. Om dessa platser aktiveras kan de bidra till fler vistelsepunkter och fler "ögon" i och runt ravin, vilket ytterligare kan öka den upplevda tryggheten. Det är dock viktigt att inte för mycket av den befintliga vegetationen försvinner, så att ravinens tydliga rumslighet.



Skapa en lekotop i anslutning till skolan. Platsen görs till ett suggestivt landskap med karaktären av ett vattendrag med stenblock, spänger och broar. Platsen ska locka till lek och kan innehålla inslag av formell lekutrustning som passar i landskapet såsom lekhus och balansredskap.



Bygg en visuell målpunkt i axeln från tunnelbanan, gärna i form av en bro som kan förstärka känslan av ett övre och nedre plan i ravinen.



Utforma skolans utemiljö så att den vänder sig mot Vårbyravinsens södra enté med hjälp av gradängar som formas efter landskapet och som kan utgöra informella lek- och vistelsezoner på skolgården.



Utnyttja slänter för ängsvegetation, för ökade visuella och ekologiska kvaliteter.

Södra delen Bäcken

I ravinsens södra del blir ravinslänterna flackare, vilket underlättar rörelser upp och ner ur ravinen. Här ger frilagda stenblock och landskapets form redan i dag en karaktär av porlande vattendrag, trots begränsad vattenföring, och de uppvuxna träden skapar en rumslighet som snarare liknar en pelarsal än en sluten ridå vid kanten. Denna karaktär kan förstärkas och utvecklas till ett leklanskap, med en sömlös övergång till den nya skolgården.

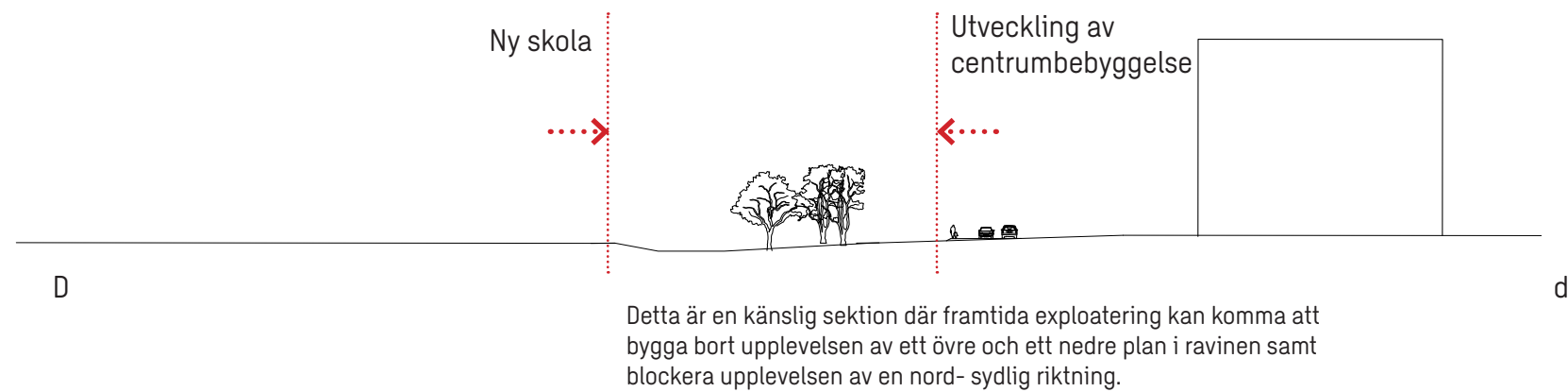
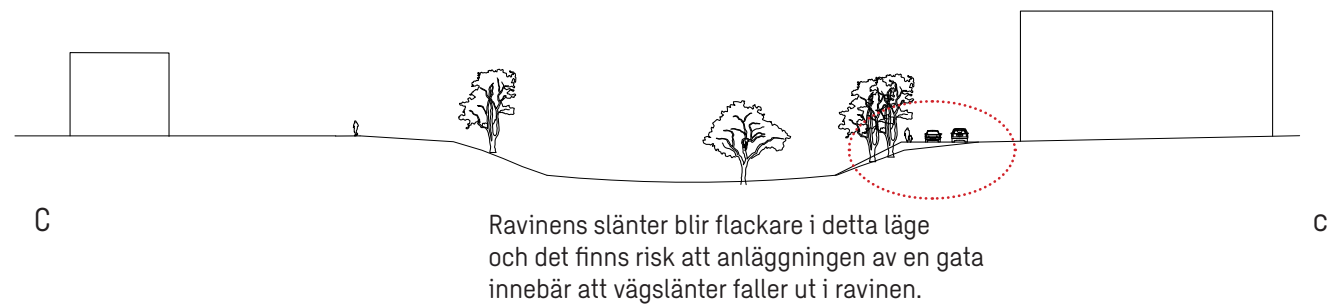
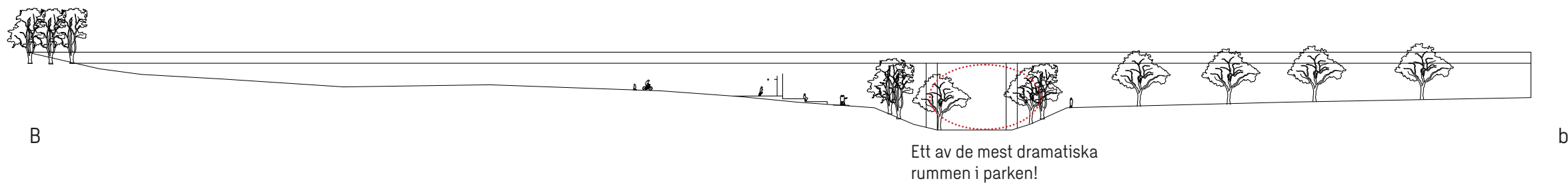
Den södra entrén markerar ravinsens möte med Mälaren och är för många besökare den första kontakten med Vårbyravinen, via stråket från Vårbybadet och Vårby udde. Här finns potential att skapa en tydligare platsbildning som upplevs som en början eller ett avslut på parken och som på ett mer självklart sätt leder vidare mot vattnet.

Placera rumsskapande element för att få den södra entrén att kännas mer intressant och omhändertagen. Entrén ska vara ett blickfång och en målpunkt från norr och även väcka nyfikenhet från koloniträdgårdarna på andra sidan Vårbackavägen.

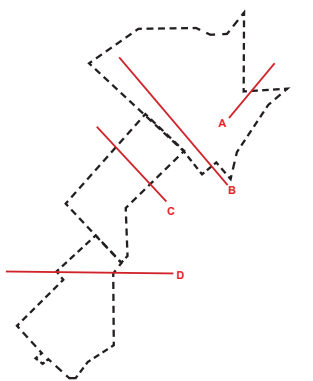


Skapa en tydligare visuell koppling mot gångtunneln under Vårbackavägen genom att rätta ut gångbanan. Rusta upp tunneln för en tryggare upplevelse, med nya ytskikt, ljussättning och kanske ljud. Gärna med vatten som inspiration för att återkoppla till det forna flödet mot Mälaren.





0 5 10 15 20 25m
Skala 1:500



SEKTIONER

Studier av rumslighet

Landskapets form och rumsbildningar har studerats i sektioner i fyra strategiska lägen.

- Bevaka skolans utbredning och markanspråk.
- Bevaka centrumutvecklingens utbredning och dess påverkan på park- och ravinrummet.
(Se Förstudie Vårby Gård Centrum 2026-03-13)
- Säkerställ ett tydligt principbeslut för parkens södra del: ska en sammanhängande park säkras här, som knyter ihop ravinens södra del med den mellersta och den norra, eller ska man acceptera att delarna hanteras separat, där skolan och framtida exploatering tar parkmark i anspråk?
- Utred om det finns en medelväg som kombinerar samband/stråk med ett visst ianspråktagande av parkmark. Oavsett vilket ställningstagande som görs så möjliggör ett tydligt beslut ett mer genomarbetat slutresultat.
- Om skolan ska få nyttja parkmar som friyta, hur ska den gestaltas så att den klarar slitaget och vem ansvarar för vad?
- För dialog med berörda parter om vilken ambitionsnivå som är rimlig vid en framtida utveckling av Vårbyravinen och den omgivande parken.
- För dialog med berörda parter om funktion och ambitionsnivå för en eventuell framtida dagvattenanläggning i parken.
(Se PM Förstudie - möjlighet till öppen avledning av dagvatten i Vårbyravinen)
- Utred vilka naturvärden som finns i och runt parken samt om dessa sätter upp begränsningar för vad som är möjligt att göra avseende t.ex. belysning och gallring av vegetation..
- Utred möjligheten att påverka befintliga kulturmiljöobjekt så som alléer och brofundamentet.

MEDSKICK TILL KOMMANDE ARBETE