Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Datum
2026-10-20

Diarienummer
KS-2020/1000

Handläggare
Hanna Vogelius
Hanna.Vogelius@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Detaljplan för Vårby udde - etapp 1 inom kommundelen Vårby – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige
Detaljplan för Vårby udde – etapp 1 antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 20 oktober 2026, med tillhörande handlingar bilagor 1-8.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2 100 bostäder, offentliga platser- och stråk samt lokaler för kommersiell- och offentlig service. Området planeras med stadsmässiga kvaliteter i ett kollektivtrafiknära läge med hänsyn till bland annat kulturhistoriska värden, sociala funktioner, strandskydd, luft, buller och topografi. Strukturen syftar till att koppla samman Vårby och Masmo och tillföra sociala och gröna värden i Vårby.

Planområdet ligger i Vårby. I planområdet ingår fastigheter som ägs av bolag som samtliga ägs av Spendrup Invest AB. Utöver dessa finns kommunalägd mark och ett antal mindre privatägda fastigheter. Exploatör i framtagandet av detaljplanen är Magnolia Holding 3 AB och Spendrup Invest AB. Planarbetet har bedrivits med utökat förfarande. Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan 2050, utvecklingsplan för Vårby och RUFS 2050. Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning samt särskild sammanställning enligt miljöbalken har tagits fram. Genomförandetiden är 15 år med undantag för ett område med 5 års genomförandetid i syfte att möjliggöra en eventuell framtida pendelbåtsbrygga.

Med stöd av minoritetsåterremiss återremitterades ärendet i kommunfullmäktige den 19 oktober till kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Den 29 januari 2020 KS §25 gavs kommunstyrelsens förvaltning uppdrag av kommunstyrelsen, att ta fram en detaljplan för Vårby udde – etapp 1 för bostäder i Vårby. Detaljplanen föregicks av planprogram för Vårby udde som godkändes av kommunfullmäktige den 11 februari 2020 KF §18. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny funktionsblandad stadsdel i Vårby med cirka 2 100 bostäder, handel, service, kontor och mötesplatser, samt idrottshall, tre förskolor, grundskola, vård- och omsorgsboende, LSS-boende, nya parker och torg samt gatustruktur.

Med stöd av minoritetsåterremiss återremitterades ärendet, beslut om antagande av detaljplanen, i kommunfullmäktige den 19 oktober till kommunstyrelsen.

Planprocessen

Planarbetet har bedrivits med utökat förfarande.

Samråd

Samråd genomfördes mellan den 17 januari – 25 februari 2022. Samtliga yttranden har bemötts i en separat samrådsredogörelse, se bilaga 5.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 14 oktober – 15 november 2024. Inkomna yttranden rörde bland annat anpassning till vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn, hälsa och säkerhet (buller, risker, miljö), teknisk genomförbarhet (VA, dagvatten, markåtkomst), gestaltning och funktion (trafik, byggnader, offentliga rum), miljö, natur och sociala värden. Samtliga yttranden har bemötts i ett separat granskningsutlåtande, se bilaga 4., där även justeringar i detaljplanen efter granskning beskrivs. Förvaltningen bedömer att inga väsentliga ändringar gjorts av detaljplaneförslaget efter granskningen. Justeringarna klargör endast tidigare ställningstaganden.

Planområdet

Planområdet är beläget i Vårby, och omfattar ett antal fastigheter vars ägarskap är kopplade till tidigare fastighetsägare Spendrups AB; Gambrinus 2 och 4 samt Mjödet 1-3. Utöver dessa utgörs planområdet av kommunalägd mark och ett antal mindre privatägda fastigheter. Exploatör i framtagandet av detaljplanen är Magnolia Bostad AB. Vid antagande av detaljplanen ska kvartersmark förvärvas av Stena fastigheter.



Planområdets läge

Detaljplanen

Planförslaget utgår från platsens industriella historia med en bevarad industribyggnad som central punkt i området med ett anslutande torg intill. Området utvecklas till en tät och stadsmässig stadsdel med en finmaskig kvartersstruktur och tydliga gränser mellan offentliga och privata rum. Bebyggelsen varierar mellan fem och åtta våningar och i elva kvarter med olika karaktär, där högre byggnader placeras mot motorvägen för att hantera buller och lägre bebyggelse närmare strand och lokalgator. Strukturen möjliggör siktlinjer mot Mälaren och naturen samt skapar god orienterbarhet. Detaljplanen har anpassats för att möjliggöra anslutning av en ny cykelbro från Botkyrka, med brofäste sydväst om planområdet. Cykelbron är planerad att byggas i samband med utbyggnad av Tvärförbindelse Södertörn.

Ett sammanhängande system av torg, parker, småbåtshamn, strandpromenad och naturmiljöer stärker rekreationsmöjligheter, biologisk mångfald och dagvattenhantering. Vattenmiljön lyfts fram genom att Gömmarbäcken öppnas upp och integreras i stadsdelen, samtidigt som historiska miljöer kring Vårby källa och Gömmarravinen bevaras och utvecklas. Befintliga bergrum tas tillvara för garage i ett till två plan, vilket möjliggör en mer levande och öppen gatumiljö utan dominerande parkeringsytor. Befintlig småbåtshamn integreras i stadsmiljön men med en minskad yta jämfört med idag.



Illustrationsplan

Områdets förutsättningar, såsom kulturmiljö, fornminnen, naturvärden, buller, luftpartiklar, skyfall, föroreningar, topografi, teknisk infrastruktur, riksintressen, rekreation och sociala funktioner, har legat till grund för hur planen har utformats. Motorvägen har stor påverkan på planområdet genom buller, luftpartiklar och risk från transporter av farligt gods. Planförslaget hanterar dessa aspekter bland annat genom anpassad kvartersstruktur och bebyggelseskala. Skol- och förskolegårdar har studerats i detalj för att klara gällande riktlinjer för buller och luft. Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd för Mälaren samt Gömmarbäcken. Planförslaget anses förenligt med strandskyddet, men nya anläggningar som bryggor kräver bygglov och dispens från strandskyddet.

Ett gestaltningsprogram för Vårby udde har tagits fram för att vägleda kvalitet och variation i bebyggelsen, och syftar till att skapa en inbjudande, trygg och aktiv

stadsdel. Den industriella identiteten återspeglas i material, färger och storskalighet vid torget, medan bebyggelsen mot vattnet är mer småskalig och anpassad till landskapet. Aktiva bottenvåningar prioriteras och viktiga stråk ska innehålla centrumverksamheter. Taklandskapet varierar mellan platta och lutande tak, där gröna tak och terrasser bidrar till både estetik och ekologiska värden. Gestaltningsprinciper redovisas i gestaltningsprogram som har tagits fram som stöd för detaljplanens genomförande, bilaga 3.

Ett vårdboende med 80 platser planeras centralt i området och är tänkt att kunna kan samnyttja vissa funktioner med förskola i samma byggnad. LSS-boenden möjliggörs i flera kvarter. Tre förskolegårdar ryms inom planområdet med avskilda gårdar på bostadsgårdar och med lekmiljöer enligt kommunens riktlinjer.

En ny grundskola för cirka 600 elever (F-9) planeras i Spendrups före detta huvudkontor. Skolans friyta medger 18 kvm per barn, vilket är mindre än *Huddinge kommuns riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor* som anger 23 kvm friyta per barn inom aktuell zon B. Skolgårdens utbredning begränsas av brant terräng, vägar, buller och luftpartiklar. Avsteg ska enligt kommunens riktlinjer ska endast ske i undantagsfall och kan bara övervägas i zon B och C. För att göra avsteg från friyta per barn krävs att friytan utformas med en hög lekvärdesfaktor på minst +3. En utvärdering av skolgårdens lekvärden har gjorts, inom ramen för en avstegsprocess, vilken visade att skolgården fick så höga lekvärdespoäng, +3. Sammantaget bedöms utformningen av skolgården möjliggöra ett avsteg från kommunens krav på storlek på friytan. Zonerna som friytekravet styrs av relaterar till stadsväv, kontext och gångavstånd till spårbunden kollektivtrafik.

En idrottshall planeras i nära anslutning till både skola och kollektivtrafik. Kommersiell service koncentreras främst kring det centrala torget med potential för livsmedelsbutik, restauranger och samhällsservice, medan mindre verksamheter även kan rymmas i strandpaviljongen.

Vårby udde planeras få ett parkeringstal för parkeringszon B med en reduktion ner till 0,35 parkeringsplatser per lägenhet. Utöver viss parkering längs allmänna gator är parkering planerad i gemensamma garage under kvarteren, vilket är tänkt att minska bilanvändningen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050. Förvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen är möjlig att genomföra.

Strandskydd återinträder 100 meter från Mälaren och Gömmarbäcken. Detta berör skolgården, bebyggelse, vägar och strandpromenaden. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken. Förvaltningen bedömer att det föreligger tre särskilda skäl som motiverar upphävandet av strandskyddet: delar av området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften; delar av området (skolan) är väl avskilt från strandlinjen av Vårby allé och befintlig bebyggelse och; områdena (skolan) behöver tas i anspråk för att tillgodose angelägna allmänna intressen som inte kan tillgodoses på annan plats.

Betydande miljöpåverkan och strategisk miljöbedömning

Kommunen har, genom en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken, bedömt att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen har grundats på närheten till E4/E20 och dess effekter på luftkvalitet, omgivningsbuller samt risker kopplade till olyckor med farligt gods. Naturmiljö och biologisk mångfald har behandlats mer översiktligt eftersom planförslaget inte bedömdes innebära betydande miljöpåverkan i de aspekterna.

Avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen i Stockholms län den 12 mars 2021. En strategisk miljöbedömning har därför genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Kommunens redovisning av den strategiska miljöbedömningen framgår av Bilaga 6. Särskilt beslut om betydande påverkan har fattats genom delegationsbeslut.

Avväganden avseende hållbarhet

Detaljplanen medför huvudsakligen positiva miljökonsekvenser och säkrar en hållbar stadsutveckling i Huddinge kommun. Att området till större delen redan är ianspråktaget och tillgången till kollektivtrafik och service är relativt god, talar för en effektiv markanvändning och ett integrerat läge i Vårby. Förslaget kan anses förenligt med 2 och 3 kap. miljöbalken i det avseende att det inte medför skada eller olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller säkerhet eftersom

miljökvalitetsnormer för luft klaras samt för att trafikbullerförordningens riktvärden klaras. Riktvärden för ljudnivå enligt bullerförordningen kan hållas, men kommer att kräva speciallösningar. Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras i hela planområdet. Planen bedöms kunna genomföras med en acceptabel risknivå kopplat till vägtransporter av farligt gods med planerade riskreducerande åtgärder. Planen kan verka positivt för miljömålen begränsad klimatpåverkan och frisk luft på grund av det kollektivtrafiknära läget som underlättar för klimatsmarta transporter. Vidare kan planen ha positiv påverkan på miljömålen grundvatten av god kvalitet, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag samt giftfri miljö, kopplat till sanering av markföroreningar och förbättrad dagvattenhantering. I en samlad bedömning så överväger fördelarna och med planerade åtgärder är bostadsutveckling i området lämpligt. Ett genomförande av detaljplanen för Vårby udde bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken och PBL:s hushållningsregler.

Planområdets geografiska läge bedöms bidra till att minska barriäreffekten mellan de olika stadsdelarna i Vårby kommundel. Planförslagets blandning av bostäder, pedagogisk verksamhet, rekreation, service arbetstillfällen, och lokaler främjar aktivitet under dygnets alla timmar. Bostadsentréer vänds mot gatan, och mötesplatser placeras där människor rör sig naturligt. Området är planerat med kvalitativa utemiljöer och innergårdar för barn, med närhet till skola och förskola. Detaljplanen reglerar inte lägenhetsfördelning men området är tänkt att få varierande lägenhetsstorlekar och upplåtelseform.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Med lummiga gator där fotgängaren prioriteras skapas en lugn och tillgänglig miljö som lämpar sig för äldre. Genom att lokalisera verksamheter och aktiviteter nära bostäder, parker och aktivitetsområden skapas möjligheter för ökad trygghet. Det planerade vårdboendet, nära sjö och grönska, delar byggnad med en förskola vilket främjar de äldres välmående. Områdets höjdsättning och finmaskiga gång- och cykelnät bidrar till en tillgänglig stadsdel med gena vägar till områdets målpunkter och kollektivtrafik. Sammantaget är området utformat för att främja ett välfungerande vardagsliv och folkhälsa.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Området utvecklas från en otillgänglig plats för barn och unga till ett område med en variation av barnvänliga vistelse- och lekytor för olika åldrar. Ett tillskott av

offentliga gröna utemiljöer, service, idrottshall, skola- och förskolor bidrar till platsen värde för barn och unga

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Plankostnaderna har bekostats av exploatören, Magnolia Holding 3 AB och Spendrup Invest AB. Det innebär att planarbetet inte medför några kostnader för kommunen. Kommunen kommer dock att få framtida drift- och underhållskostnader för allmän platsmark som gata, natur och park. Frågor om ansvar, genomförande och ekonomi hanteras inom ramen för exploateringsavtalet (KS-2026/693). I övrigt bedöms detaljplanen inte medföra några betydande juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Vårby udde – etapp 1
Bilaga 1. Plankarta - antagandehandling
Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
Bilaga 3. Gestaltningsprogram
Bilaga 4. Samrådsredogörelse
Bilaga 5. Granskningsutlåtande
Bilaga 6. Miljökonsekvensbeskrivning
Bilaga 7. Handlingsplan hållbarhet
Bilaga 8. Sammanställning miljöbedömningsprocessen