



Datum
2022-01-24

Diarienummer
FSN-2022/61.601

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Detaljplan för Vårby Udde - etapp 1

Förslag till beslut

Nämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Planområdet ligger mellan Vårby gård och Vårby Haga i ett område som fått namnet Vårby Udde och innehåller de fastigheter där Spendrups länge haft sin bryggeriverksamhet. Då Spendrups flyttat sin verksamhet så är många av lokalerna på platsen ej längre i bruk. En detaljplan tas därför fram för att utreda möjligheterna för en ny stadsdel i ett vattennära läge vid Mälaren.

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2 000 nya bostadslägenheter, handel, hotell, service och kontor i Vårby. Boendeformen kommer att bli en blandning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av fyra förskolor, en F-9 grundskola för cirka 600 elever samt vård- och omsorgsboende med 80 platser för att skapa en blandad och integrerad stadsdel som man kan bo i, arbeta och besöka. Vidare syftar detaljplanen till att skapa nya mötesplatser i form av torg, parker, en ny gatustruktur inom området och möjliggöra en delvis ny sträckning av Vårby allé. I den norra delen av planområdet ligger det populära Vårbybadet i anslutning till Vårby herrgårdspark. Ambitionen är att förlänga detta parkstråk till en strandpromenad runt udden och detaljplanen ska undersöka möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Barn- och utbildningsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Gymnasietorget 1

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



Datum
2022-01-24

Diarienummer
FSN-2022/61.601



Vårby Uddes placering i Huddinge markerad med en stjärna.



Planområdet.



Detaljplaneförslaget är ute på samråd mellan 17 januari och 25 februari 2022 vilket innebär att det är första instansen där man kan lämna synpunkter. I nästa steg, granskningsfasen, kommer det att ges nya möjligheter att inkomma med synpunkter på det uppdaterade planförslaget.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger mellan Vårby gård och Vårby Haga i ett område som fått namnet Vårby Udde och innehåller de fastigheter där Spendrups länge haft sin bryggeriverksamhet. Då Spendrups flyttat sin verksamhet så är många av lokalerna på platsen ej längre i bruk. En detaljplan tas därför fram för att utreda möjligheterna för en ny stadsdel i ett vattennära läge vid Mälaren.

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2 000 nya bostadslägenheter, handel, hotell, service och kontor i Vårby. Boendeformen kommer att bli en blandning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av fyra förskolor, en F-9 grundskola för cirka 600 elever samt vård- och omsorgsboende med 80 platser för att skapa en blandad och integrerad stadsdel som man kan bo i, arbeta och besöka. Vidare syftar detaljplanen till att skapa nya mötesplatser i form av torg, parker, en ny gatustruktur inom området och möjliggöra en delvis ny sträckning av Vårby allé. I den norra delen av planområdet ligger det populära Vårbybadet i anslutning till Vårby herrgårdspark. Ambitionen är att förlänga detta parkstråk till en strandpromenad runt udden och detaljplanen ska undersöka möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten.



Vårby Uddes placering i Huddinge markerad med en stjärna.



Planområdet.

Planområdet ligger inom kommundelen Vårby och gränsar mot E4/E20 i söder, Mälaren i norr, mindre industrifastigheter i väst samt Gömmarbäcken och entrén till Gömmarområdet i öst. Planområdet omfattar cirka 17 hektar. Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde och består till stora delar av hårdgjord mark och otillgängliga strand- och naturområden. I planområdet ingår fastigheterna Gambrinus 2, Gambrinus 4, delar av Mjödets 1–3 och Vårby gård 1:1 samt Haga 1:16, som idag ägs av Spendrup AB. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer Gambrinus 2, 4 och Mjödets 1 och 2 att köpas av Magnolia Bostad. Fastigheterna Vårby gård 1:1 och Mjödets 3 kommer att tillsammans med den privatägda Vårby gård 1:8 att övergå till SHH Bostad AB. Delar av de kommunalägda fastigheterna Haga 1:108 och Vårby gård 1:1 ingår också i planområdet. Delar av Haga 1:108 kommer att köpas av Magnolia AB.

Stadsdelen Vårby består till stor del av byggnader i samma skala, med liknande utformning och färgsättning. På många ställen är byggnaderna även väldigt långa, vilket skapar barriärer och förstärker det monotona uttrycket. Den nya stadsdelen Vårby Udde föreslås därför få en struktur anpassad för att skapa en intimare skala och mer varierande miljö. Med ett finmaskigt gatusystem bildas en kvartersstad där varje kvarter byggs upp av flera olika, separata byggnadsvolymer. Detta är tänkt att bidra till en sammanhållen och urban stadsdel som kompletterar anslutande områden med nya typer av bostäder och lokaler.

De föreslagna byggnaderna varierar mellan fem till sju våningar och ut mot vattnet går byggnaderna ner till fyra våningar. På så sätt skapas utsikt mot Mälaren för fler av de boende inom stadsdelen. Längs med motorvägen föreslås



något högre byggnader med sju till åtta våningar för att skydda området från buller och luftföroreningar från motorvägen. Mot kullen ska byggnaderna underordna sig höjden med sina träd. Detta bryter upp kvartersstaden och bidrar till variationen inom området. Sammantaget föreslås högre byggnader möta den storskaliga strukturen mot motorvägen medan lägre byggnadshöjder möter strandpromenaden och de mindre lokalgatorna. I öster, vid entrén till området från Masmos tunnelbana, föreslås en byggnad med möjlighet till hotell och kontor i upp till 16 våningar. Denna höga byggnad bildar en orienteringspunkt och markerar området som entré till Huddinge och Stockholm söderifrån.

Kvartersstrukturen utgår från det centrala torget med industribyggnaden "Cigarren". Kvarteren är planlagda för att i de flesta fall få tydligt avgränsade innergårdar där variation i bottenvåningarnas användning, hushöjder och byggnadsvolymer bidrar till en levande stadsbild. Kvarteren har variation i storlek och täthet, från storgårdskvarter som lättare hanterar ljudnivåerna som motorvägen ger, till kompakta stadskvarter i områdets centrala delar. De flesta kvarter innehåller portiker som skapar visuell kontakt mellan offentliga stadsrum och privata gårdarum. Förskolor föreslås som friliggande byggnader inom kvarteren.



Illustration över det planerade torget och den så kallade Cigarren.

Där befintliga berggrum och källarutrymmen finns under kvarter används dessa nivåer som utgångspunkt för underbyggda garage i ett till två plan. Då de flesta kvarter planeras få souterräng i en våning placeras garage enligt principen att garagets körbara bjälklagsnivå anpassas till lägsta, intilliggande gatunivå medan gårdsnivån ovan garage anpassas till högsta, intilliggande gatunivå. I kvarteren



mot kullen föreslås garage placeras i souterräng på insidan av lamellhus för att undvika slutna garagefasader mot gata.



Kvarterstrukturen inom planområdet.

Storgårdskvarter med högre sammanhängande byggnader föreslås i kvarter A1, F1 och F2. Den sammanhängande skärm som kvarterens södra byggnadsvolymer bildar skyddar innanförliggande delar av kvarteren och stadsdelen som helhet från både de bullernivåer och luftföroreningar som E4/E20 genererar. Den större bostadsgården i A1 medger att en förskola kan förläggas hit samtidigt som kommunens krav på förskolegårdens friyta kan uppnås.

Lamellhus möter kullen i kv. B1 - B5 och där två förskolor och ett vårdboende planeras. Utformningen av B-kvarteren tillsammans med det allmänna stråket med ramper från torget upp på kullen, leder till en av områdets viktigare attraktionspunkter, utsiktsplatsen ut mot Mälaren.

Byggnaderna som placeras runt kullen i området kommer att byggas i suterräng med gårdar som ligger i terrängen upp mot kullens mitt. För förskolegårdarna skapas ramper som gör gårdarna tillgängliga och ger plana lekytor för barnen. Även skolan kommer att få en skolgård som nyttjar terrängen i skogen bakom byggnaden. Ramper skapar tillgängliga stråk upp genom skolgården och plana ytor skapas i terrängen. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan, enligt plan- och bygglagen, PBL.



Den byggnad som idag inrymmer Spendrups huvudkontor föreslås bli stadsdelens nya skola. Dess placering i fonden på Vårbyfjärden gör den väl synlig från vattnet och blir områdets entré från Vårby gård. Efter ombyggnad ska byggnaden tydligt signalera sin nya roll som skola och därmed betydelsen som mötesplats i stadsdelen. Engelska skolan planerar att bedriva skolverksamheten. Även förskolor och idrottshall kommer att tydligt märkas i stadsdelen med deras placering och gestaltning. Genom att på detta sätt markera byggnader riktade mot barn förstärks barnens viktiga roll i stadsdelen.

Gestaltningen för utemiljöerna i Vårby Udde ska stödja strukturen med urban grönska av olika typ och skala. Vegetationens uppgift är att fungera som luftrenare, öka biodiversiteten på den gamla industritomten samt ge upplevelsevärden och årstidsvariation till torg, gator, stråk, platser, parkområden och gårdsmiljöer. Vegetationsgestaltningen samspelar också med dagvattenkonceptet för stadsdelen vilket ska ge en bättre vattencirkulation än i nuläget. Bland de tydligaste tillskotten för vegetationen är en flerskiktad plantering som anläggs mot E4/E20 och utmed Vårby allé för att dels fungera som partikelfilter, dels som visuell avgränsning mot den kraftiga barriären som motorvägen utgör. Stadsdelen komponeras av ett nätverk av gröna stadsrum. De viktigaste är det centrala torget, torget vid stranden, skogskullen, strandpromenaden och entrén till Gömmarbäcken.

I storgårdskvarteren föreslås de boende dela innergård med förskolor. Även här ska en tydlig gräns finnas mellan förskolegården och de boendes gård, men efter att förskolan stänger för dagen ska de boende ha tillgång till hela gården. Gårdarna ska utformas för bästa möjliga bostadsmiljö med god ljusföring, rikligt med växtlighet i flera nivåer, sittplatser och lek. Gårdarna ska även hantera dagvatten i öppna lösningar för att skapa upplevelsevärden utöver fördröjningsfunktionen. Marklägenheter kommer ha uteplatser. Gårdar som även innehåller förskolegårdar ställer högre krav på slitagetålig miljö samt en större variation i lekplatsutbudet och lekbara planteringsytor.

För att skapa säkra skolvägar för barn har centrala lokalgatan separata cykelbanor då den fungerar som uppsamlingsgata till flera skolor. Genom att skapa säkra skolvägar är syftet att få fler barn att gå eller cykla till skolan vilket också kan bidra till minskat bilanvändande hos de vuxna. Trafikutredningen har identifierat vilka korsningspunkter i stadsdelen där det är viktigt att skapa ökad trafiksäkerhet och trygghet för barn. Där gång- och cykelbanor passerar under E4/ E20 behöver tunnlarna göras trygga. Barn i stadsdelen kommer att behöva korsa Vårby allé för att ta sig till skola och idrottshall. Dessa korsningspunkter behöver därför utformas för att öka trafiksäkerheten genom hastighetsdämpande åtgärder. Parkeringsplatser kommer inte att finnas i gaturummet vid förskolor och skola för att inte uppmuntra föräldrar att ta bilen till förskolan.

Förutsättningarna för att cykla, gå, leka, springa, skejta eller på annat sätt röra på sig påverkas av bebyggelsens struktur, innehåll och utformning. Vårby Udde ska därför stimulera fysisk aktivitet i vardagen. Med trevliga gatumiljöer där bilen inte tar över uppmuntras människor att röra sig till fots inom området.



Inom Vårby Udde föreslås en samordning av bilparkeringen. Detta gör att garageplatser för de boende inte nödvändigtvis finns inom det egna bostadskvarteret. Att behöva gå för att hämta sin bil gör att incitamentet att ta bilen minskar. Det skapar även mer folkliv då fler rör sig till fots i gatumiljön. Andra mobilitetsåtgärder som är lämpliga för stadsdelen är bland annat garanterat medlemskap i bilpool för nyinflyttade, att verklig kostnad för parkeringsplatser särskiljs från hyran samt gratis kollektivtrafikkort för nyinflyttade. I Huddinge kommuns parkeringsprogram ligger fokus på att få boende att välja gång-, cykel- och kollektivtrafik framför bilresor. Därför ska markkrävande ytparkering för bilar undvikas i kollektivtrafiknära lägen. Inom stadsdelen Vårby Udde är det möjligt att utnyttja de befintliga stora källarplanen till framtida parkeringsgarage för bostäder och verksamheter. Utifrån framtaget bebyggelseförslag i plansamrådet beräknas behovet av bilparkering för bostäder till cirka 1 000 platser. För verksamheter är behovet uppskattat till cirka 290 st. För användningen hotell och idrottshall finns inga angivna parkeringstal i parkeringsutredningen. Där har trafikutredningen gjort ett antagande.

I kommunens riktlinjer för parkering är inriktningen att prioritera cykelparkering framför bilparkering. Cykelparkering ska finnas i anslutning till entréer och målpunkter. Det beräknade behovet av cykelparkeringar i stadsdelen har utgått från antal lägenheter per lägenhetsstorlek och per kvarter. Utifrån bebyggelseförslaget i plansamrådet är det beräknade behovet av cykelparkeringar för bostäder cirka 4 400 st. För verksamheter är behovet cirka 700 st. där nästan hälften är cykelparkeringar till skolan. I den bedömningen finns vissa samparkeringsmöjligheter mellan skolan och idrottshallen samt mellan bostäder och verksamheter.

Behovet av bilparkeringsplatser kan lösas inom planområdet. I praktiken kommer även ett samnyttjande att ske då parkeringsbehovet ser olika ut under olika tider på dygnet och under veckan.

Till verksamheterna inom stadsdelen kommer det finnas behov av varutransporter. De flesta lokaler är placerade utmed det centrala torget, Vårby allé och längs strandgatan benämnd SG1. Utmed Vårby allé kommer det att finnas lägen för angöringsfickor som kan skyltas som lastplats under begränsade tider på dygnet. För övriga gator är det möjligt att varutransporterna kan stanna i blandtrafik på samma sätt som för renhållningsfordon. Exakta lägen för varutransporterna fastställs vid bygglovsskedet när mer information om tänkta verksamheter finns framtaget.

I Vårby Udde kommer det finnas tillgång till park i form av strandpromenaden, skogskullen samt entrén till Gömmarbäcken. Den del av strandpromenaden som ligger norr om planområdet är idag en viktig park för hela närområdet med öppna gröna ytor och många olika aktiviteter. Den nya delen av strandpromenaden kommer bli en förlängning av detta parkområde, men kommer ha inslag av mer naturlig karaktär. Parken ska fungera som en närpark för de boende och blir ett komplement till de stora naturområdena i kommunen. Riktlinjer i Huddinges översiktsplan säger att det bör vara max 500 meter till närmaste park, gärna



betydligt kortare, vilket kommer uppfyllas för de boende i Vårby Udde i och med denna park.

Då detaljplanen innehåller ett stort antal bostäder och allmän infrastruktur kommer en etappindelning att ske vid utbyggnaden. Exakt utbyggnadsordning är inte beslutad utan kommer att undersökas vidare i det fortsatta planarbetet. Stor vikt ska dock läggas vid etappindelningen att skydda uppförda bostadshus mot buller och möjliggöra en levande stadsdel i de delar som färdigställt. Etappindelningen måste även anpassas till andra pågående byggnationer i området. Det första som planeras inom planområdet är en exploatering av skoltomten.



Preliminär etappindelning.

Vattenelement kommer finnas inne i stadsdelen i form av vattenkonst och vattenlek, vilket stärker Vårby Uddes identitet som en grön och blå stadsdel ytterligare. På torget kommer en fontän placeras. Fontänen kommer fungera som en mötespunkt på torget både när vattnet är igång och när den är torr. Vid början av den nya strandpromenaden planeras en lekpark med fokus på vattenlek. Här kan lekparken utnyttja vattnet från Gömmarbäcken men även dag- och takvatten från närliggande byggnader. Vattenelementen i området kommer att kopplas samman med en öppen dagvattenlösning för att nyttja detta vatten i stadsdelen.

Dagvattenhanteringen ska skötas så att varje fastighet ska omhänderta (rena och fördröja) dagvatten inom sin egen fastighetsgräns. Majoriteten av kvarteren omges av en 0,5 meter bred remsa förgårdsmark som föreslås för att kunna hantera dagvattenhantering från takytor som lutar ut mot allmän platsmark. Regnbäddar anläggs i lägen för de stuprör som avvattnar takytorna. Då det runt de flesta kvarter finns möjlighet att anlägga längre, sammanhängande planteringsytor bedöms det vara möjligt att nå tillräcklig kapacitet med en sådan utformning. Stuprören mot förgårdsmark bör placeras tätare än normalt för att sprida ut



takvattnet och undvika kraftiga punktutflöden i den smala anläggningen. Erosionsskydd behöver anläggas vid respektive stuprörsutlopp. Fördröjningszonen i en upphöjd regnbädd utgörs av höjden mellan växtbäddens jordyta och lådans kanter, som då läggs högre.

De solstudier som tagits fram för den föreslagna bebyggelsen visar att gårdar och offentliga miljöer får en godtagbar solinstrålning. Dagsljusberäkningar har tagits fram som visar att området har godtagbara ljusförhållanden och klarar kraven för att uppnå miljöbyggnad silver. Detaljplanen reglerar våningsantal, taklutningar och släpp i kvarteren för att säkerställa att dagsljuset blir så optimalt som möjligt.

De föreslagna förskolegårdarna ligger huvudsakligen skyddade från höga bullernivåer då det finns byggnader mellan gård och E4/E20. Gårdarna utsätts ändå för bullerstörningar i form av bullerregn. Ljudnivån på föreslagna förskolegårdar blir högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att erhålla 50 dB(A) på pedagogiska uteytor krävs tak med ljudabsorbent för att skärma bullerregnet. Dessa skärmtak föreslås få en storlek av minst 30 kvm.

Inom planområdet har viss förorenad mark påträffats men den samlade föroreningssituationen för programområdet bedöms vara låg enligt markteknisk undersökningsrapport. Fastigheterna Gambrinus 2 och 4 utgörs dock av industrimark, vilket medför att föroreningar inte kan uteslutas. Innan bryggeriet anlades runt 1958 utgjordes området delvis av en grustäkt. I samband med nyproduktionen för bryggeriverksamheten fylldes området sannolikt ut, om detta inte redan var genomfört i samband med grustäktens avslut. Den samlade bedömningen är att föroreningssituationen inom planområdet inte bedöms begränsa möjlighet till bostadsändamål, förutsatt att efterbehandlingsåtgärder genomförs där så behövs. Den miljöriskaspekt som i nuläget bedöms som mest kritisk avseende miljöpåverkan är risk för spridning av föroreningar via grundvatten/markvatten till Mälaren och skyddsområdet för vattentäkten.

Huddinge kommun har tagit fram utvecklingsplaner för de stationsnära stadsdelarna i kommunen. Utvecklingsplanen för Vårby var på samråd våren 2021. Målbilden för Vårby 2050 är att de olika ingående stadsdelarna, eller byarna, som idag skiljs åt av tydliga barriärer ska länkas samman till helheten Vårby. Fler mötesplatser ska skapa rörelse mellan de olika ingående delarna som behåller sina olika uttryck.

Tvärförbindelse Södertörn är en ny väg som ska gå mellan E4/E20 vid Kungens kurva via Flemingsberg, till väg 73 vid Haninge centrum. Vägen är utpekad som ett planerat riksintresse och påverkar planområdets sydöstra del. Tvärförbindelse Södertörn kommer, tillsammans med Förbifart Stockholm, att binda samman de södra och norra delarna av länet och skapa nya möjligheter för bostäder, pendling och näringsliv. Vägen kommer även kombineras med ett cykelstråk.

Tvärförbindelse Södertörn påverkar planområdet i flera hänseenden. Vägen kommer byggas i tunnel genom Masmoberget för att minimera påverkan i Gömmarens naturreservat. Där tunneln mynnar planeras en trafikplats i direkt anslutning till planområdet som ska ansluta tvärförbindelsen till E4/E20. Detta medför att E4/E20 breddas mellan trafikplatserna i Fittja och Lindvreten.



Trafikplatsens olika vägbanor och ramper har en direkt påverkan på planområdet och detaljplanegränsen är anpassad till planlagt vägområde.

Trafikförvaltningen utreder en framtida spårväg mellan Flemingsberg och Älvsjö. Spårvägen passerar bland annat Masmo/Vårby Haga, Kungens kurva, Skärholmen och Fruängen. Syftet är att göra det lättare att resa kollektivt i södra Stockholm genom att knyta ihop olika expansiva områden vilket ger nya resmöjligheter samt underlag för nya arbetsplatser, exploateringar och målpunkter. Spårväg syd kommer ha goda effekter för planområdet. En station planeras vid Masmo tunnelbanestation vilket ger nya kollektivtrafikförbindelser nära planområdet.

Förskolorna

Vårby Udde räknas till zon B, det vill säga 600-1 200 meter från spårbunden kollektivtrafik. Det innebär att det ska finnas en friyta per förskolegård om minst 30 kvm per barn och en sammanhängande yta på minst 3 000 kvm. Ett annat krav är att det ska finnas tillgängliga stråk med koppling till naturområde inom 300 meter.

Med utgångspunkt i det beräknade befolkningsantalet på cirka 4 000 personer som kommer att bo inom detaljplaneområdet så finns det ett behov av cirka 17 förskoleavdelningar inom Vårby Udde. Avdelningarna fördelas på två förskolor med fem avdelningar vardera, en förskola med sex avdelningar och en med två avdelningar. Förskolorna är placerade i kvarteren A1, B2, B4 och F1. Den första förskolan som byggs ut i området är planerad att bli en kommunal förskola. Med tänkt utbyggnadsordning innebär det förskolan i kv. F1 med fem avdelningar. Förskolorna i A1 och B2 planeras som friliggande byggnader i upp till tre våningar. Förskolan i F1 planeras i de två lägsta våningarna på ett bostadshus medan B4 delar byggnad med ett vårdboende. Detta ger fördelar med möjlighet till delat kök och andra utrymmen samtidigt som det finns fler vuxna med översikt över barnen.

Förskolegårdarna kommer dela utemiljö med de boende i kvarteret. På en delad gård är det viktigt att det är tydligt vad det är som tillhör förskolan för att skapa fredade ytor som endast är till för de boende. Avskärmningar i form av t.ex. häckar eller stängsel är därför nödvändigt. Efter förskolans öppettider är förskolegårdarna tänka att kunna nyttjas av de boende. Förskolegårdarna ska innehålla en variation av funktioner och platser för att skapa en så utvecklande och stimulerande miljö som möjligt. I kvarteren finns ingen befintlig vegetation. För att erbjuda naturlig lek behövs ny vegetation som tål lek och slitage. Gårdarna gestaltas så att de både fungerar väl för förskolans pedagogik och så att de kan användas av de boende i kvarteren.

Förskolorna i B2 och B4 kommer ligga i anslutning till kullen. Förskola B4 delar byggnad med Vårby Uddes vårdboende. Förskolornas placering intill kullen medför att de kommer att ligga i souterräng. Förskola i B2 följer kullens terräng både med själva byggnaden och förskolegården. Med sin befintliga utformning med branta sluttningar går inte kullen att utnyttja som skolgård utan att åtgärder görs. Genom att terrassera förskolegården kan plana och tillgängliga platser skapas. Terrasserna placeras så att större plana ytor tillkommer skolans respektive



våningsplan. Det ger förskolans alla avdelningar direktutgång till lättillgängliga lekytor utomhus. Med hjälp av trappor kan man ta sig mellan de olika planerna. På taket på B2 anläggs en del av förskolegården som kommer att få en direktutgång till kullen som där ligger på samma nivå. Terrasseringen innebär att det kommer skapas murar som bygger upp plåtarna. Genom att göra dessa något sluttande kan man även använda dessa murar för att skapa aktivitet. Murarna byggs upp av växtklädda gabioner vilket gör dem till hemvister för olika ekosystemtjänster i form av planteringar och insektsbon. Detta tillvägagångssätt har även ett pedagogiskt värde och inbjuder barnen att utforska landskapet. Gårdarnas terräng anses bra för barn att öva upp sin motorik.

Inlastning till förskolan sker direkt från gatan söder om lokalerna och förskolans sophantering sker på gaveländan mot gatan. För skötsel av förskolans gårdar kan förskolans interna hiss användas för att nå upp till de högsta delarna av förskolegården om de inte kan nås direkt från gården.

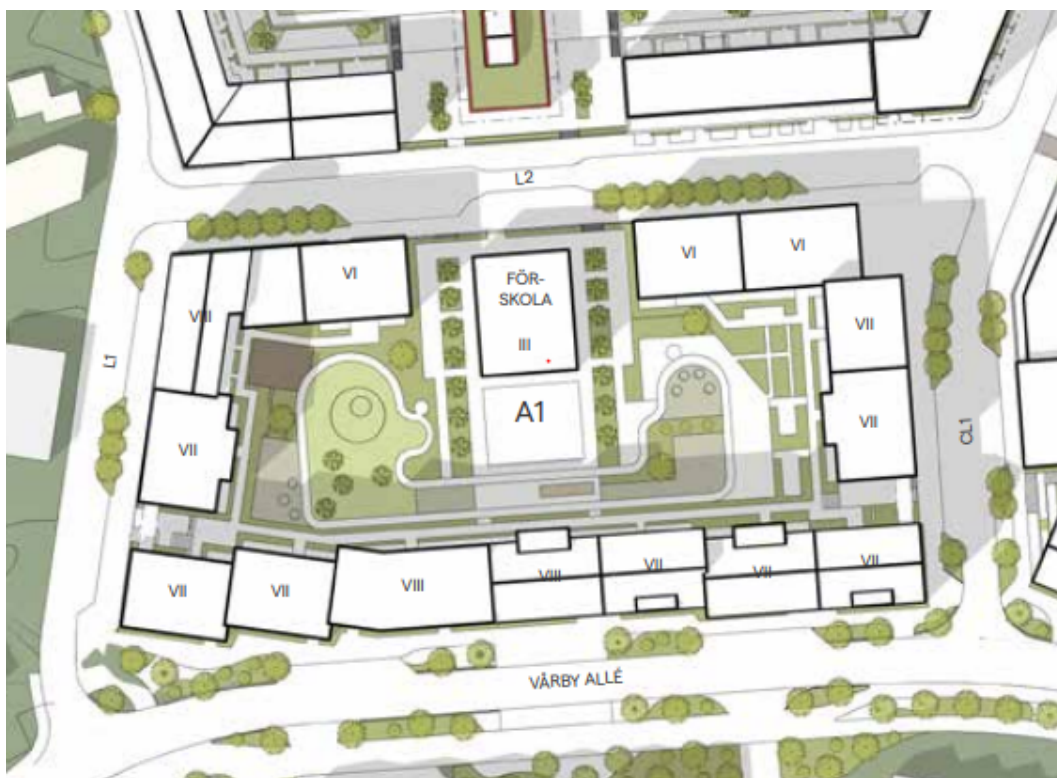


Förskolor i kvarter B2 och B4.



Förskolan i B2 är planerad för fem avdelningar och kommer få en förskolegård på 3 600 kvm varav 600 kvm är takterrass. Takterrassen räknas inte in i friytan. I kraven på friytor räknas inte ramper och takterrasser in. Det gör att en större del av kullen tas i anspråk för att nå upp till friytekrauet. Förskolan i B4 har möjlighet till sex avdelningar. Förskolegården är därför 3 600 kvm. Delar av förskolegården för B4 ligger på taket på det underliggande garaget vilket gör att förskolegården får plana ytor i direkt anslutning till byggnaden. Själva gården fortsätter sedan upp för slänten där mer varierade ytor kan användas för lek bland kullens träd och vegetation.

Planbestämmelser för förskolorna reglerar att förskola ska byggas i de nedersta våningarna med en minsta bruttoarea om 1 200 kvm. Nockhöjd och taklutning regleras samt minsta friyta för respektive förskolegård. Strandskyddet föreslås upphävas för de förskolor som ligger inom 100 meter från strandgränsen.



Förskola i kvarter A1.

Barn - och ungdomsperspektivet

Barns behov och rättigheter ska beaktas i samhällets alla verksamheter och ska vara en utgångspunkt i samhällsplaneringen. Barns och ungas närmiljö ska vara trygg samtidigt som den erbjuder stimulans och sociala möten. Platser som uppmanar till fysisk aktivitet ökar livskvaliteten för barn och ungdomar samtidigt som det motverkar segregation då man kan mötas i gemensamma aktiviteter. I Huddinges översiktsplan framgår bland annat att:



- Barns behov ska tas särskild hänsyn till och vara en utgångspunkt i all samhällsplanering och ny bebyggelse.
- Barns och ungdomars närmiljö ska vara säker, trygg och hälsosam.
- Miljön ska erbjuda stimulans och goda möjligheter för lek, umgänge och sociala möten.
- I planeringsprocessen är det viktigt med en dialog som vänder sig till barn och ungdomar och tar till vara deras synpunkter, önskemål och behov.

En barnkonsekvensanalys påbörjades under framtagandet av planprogrammet där dialog förts med barn och unga i Vårby. Under planarbetet har barnkonsekvensanalysen kompletterats med workshops, intervjuer och fokusgrupper med barn och unga i allt från förskoleklass till 14-16 åringar. Med de yngre barnen fokuserades det på hur barnen använder sin närmiljö och vad barnen saknar i Vårby och Vårby Haga/Masmo idag samt vad som skulle kunna locka dem att besöka Vårby Udde i framtiden. Med ungdomarna och lärarna ägnades mer tid åt att diskutera eventuella fördelar och risker med planerna för Vårby Udde men även hur man uppfattar sin närmiljö i dagsläget. Barnkonsekvensanalysen består av två steg: En nulägesanalys (2018) och en konsekvensbedömning (2020) av den aktuella planen.

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd vilket innebär att det är första instansen av två där man kan lämna synpunkter.

- Plansamråd 17 januari – 25 februari 2022
- Granskning kv. 4, 2022
- Antagande kv. 1, 2023
- Laga kraftvunnen plan kv. 1, 2023
- Genomförande kv. 2, 2023
- Första inflyttning tidigast 2025

Genomförandetiden är 15 år och börjar efter att planen vunnit laga kraft.

Planhandlingarna samt utredningar går att hitta på: www.huddinge.se/varbyudde1.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till detaljplanen för Vårby Udde. Det är positivt att det planeras för nya förskolor i detaljplanen i samband med att området utvecklas och nya bostäder byggs. Behovet av förskoleplatser behöver bevakas utifrån byggnationen i området. Utökas antalet bostäder behöver antalet förskoleplatser ses över så det möter behoven i området.

Detaljplanen har tagit hänsyn till vad förslaget får för påverkan på barn och unga samt hur man arbetar med barnperspektivet gällande trafik, säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till natur och lekytor. Förvaltningen är i stort sett nöjd med förslaget som även innehåller en barnkonsekvensanalys.



Förvaltningen förutsätter att barnkonventionen är en grund för det fortsatta arbetet. Barnens bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.

I planförslaget planeras två av förskolorna i friliggande byggnader, en som delar byggnad med ett vårdboende och en i bottenvåningen på ett bostadshus. Det är positivt att två av förskolorna planeras som friliggande vilket medför en ökad flexibilitet vad gäller tidpunkt då de kan byggas. Dock är det en stor nackdel att en av de friliggande förskolorna endast anges uppföras med två avdelningar. Kommunens lokalresursplan 2021 tar upp vikten av att planera en eller flera förskolor som friliggande förskolebyggnad på egen tomt. Lokalresursplanen tar även upp andra nackdelar med att ha förskolelokaler i bottenvåningen på flerbostadshus. Däri står bland annat att det är viktigt att kommunen och exploatören från ett tidigt skede är överens om förutsättningarna. Det kan vara nödvändigt för kommunen att erbjuda sig att hyra eller på annat sätt garantera hyran för förskolelokaler som planläggs i bottenvåning av bostadshus på annans mark eftersom kommunen inte kan tvinga fastighetsägaren att uppföra lokaler för förskoleändamål. Det är bra att det framgår att första förskolan planeras att bli kommunal.

Förskolorna planeras som två förskolor med fem avdelningar vardera, en förskola med sex avdelningar och en med två avdelningar. Att en förskola planeras endast för två avdelningar är en brist då det inte bedöms som att det ekonomiskt går att bedriva en så liten verksamhet utan att gå med underskott, speciellt om det ska finnas tillagningskök. Förskolegården antas inte heller uppfylla kravet om en yta om minst 3 000 kvm. Det kan i och för sig bli så att inte förskolan om två avdelningar kommer att behövas ifall behovet visar sig täckas in av de andra tre förskolorna. Det är emellertid osäkert vilken förskola som planbeskrivningen menar ska vara två avdelningar. Uteslutningsmetoden ger att det skulle vara förskolan i kvarter A1 men den är detaljplanlagd som en friliggande byggnad att kunna uppföras i upp till tre våningar. Förvaltningen önskar förtydliganden kring förskolornas möjliga storlekar och bedömd utbyggnadstakt.

Förskolan i kvarter B4 ska dela byggnad med ett vårdboende. Förvaltningen är positiv till att kombinera förskola och vårdboende då det kan medföra lägre hyreskostnader och inspirerande möten över generationsgränser. Det framgår att vissa funktioner som t.ex. kök ska delas mellan förskolan och vårdboendet. Det är viktigt att noggrant tänka igenom och anpassa funktionerna så att utformningen kommer att passa bägge verksamheterna.

Förskolegårdarnas storlek ska uppfylla Huddinges riktlinjer. Däremot är det negativt att flera av dem har terrasserade gårdar och stora nivåskillnader. Viss kupering är positivt men då det begränsar möjligheterna att röra sig fritt har det en negativ påverkan. Förvaltningen betonar vikten av att friytan blir så stor som möjligt så att barnen ska kunna ta ut löpsteg och kunna leka fritt vilket är viktiga utgångspunkter för barns utveckling. Förskolegårdarna planeras även användas av de boende på kvällar och helger. Det är bra med samnyttjande men det bidrar även till ökade kostnader för underhåll och säkerhet. Det blir kostnadsdrivande på driften då det i princip kräver avsyning och städning av gårdarna varje morgon av



verksamheten. Om allmänheten ska nyttja gårdarna borde det vara en kommunal angelägenhet att stå för städning, renhållning och tömning av papperskorgar för att trygga en säker utemiljö. Dessutom upptar förskolegården i t.ex. kvarter A1 nästan hela innergården så det finns inte mycket gårdsyta för de boende under förskolans verksamhetstid.

Antal avlämningsplatser till förskolorna finns inte angivna, inte heller hur varor ska levereras till samtliga förskolor. Det är viktigt att genomtänkta trafiklösningar finns som även är säkra för barnen.

Förvaltningen anser det viktigt att det finns säkra skolvägar för barnen i området. Det innebär tillräckligt breda gång- och cykelbanor samt att säkra övergångsställen inrättas med god belysning. Detta gäller även för lekparken och andra områden där barn vistas.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen gällande dagvattenlösningar bör hänsyn tas till vilken slags lösning som planeras i närheten av områden där barn förväntas vistas. Säkerheten för barnen måste bevakas varför det är viktigt att dagvattenlösningarna är av sådana slag som anses vara säkra för barn.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Park, träd, vegetation och växtbäddar, etc. bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Ökad tillgänglighet, mötesplatser och fler personer i rörelse bidrar socialt till området och tät bebyggelse med mycket befintlig infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. Arbetsplatser kommer skapas genom nya verksamheter i området. Dessutom bidrar nya gång- och cykelvägar, bra kommunikationsmöjligheter och mobility management till att behovet av egen bil minskar. Det finns dock en risk med att för få parkeringsplatser kommer minska attraktiviteten av att bo och arbeta i området.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Eftersom förskolegårdar ska delas med de boende så kommer det medföra ökat slitage, högre kostnader och större krav på säkerhet. Förskolenämnden kommer att ingå hyresavtal för de verksamheter som de kommer att bedriva i området. Det finns en risk att lokalkostnaderna kan bli höga.

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Maria Rindefors Dufva
Ekonomichef



Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten