



Datum
2024-10-24

Diarienummer
FSN-2024/874.109

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

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 tre förskolor med vardera 5-6 avdelningar, en F-9 grundskola för cirka 600 elever samt vård- och omsorgsboende med cirka 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.

Nämnden har även lämnat yttranden i samband med samrådet 2022. Nämnden har flertalet synpunkter på utformningen av förskolegårdar och byggnader i planen och befarar utmaningar att driva kvalitativ och ekonomiskt hållbar verksamhet.

Beskrivning av ärendet

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 tre förskolor med vardera 5-6 avdelningar, en F-9 grundskola för cirka 600 elever samt vård- och omsorgsboende med cirka 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
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



Datum
2024-10-24

Diarienummer
FSN-2024/874.109



Planens läge.

Förskolorna

Avdelningarna fördelas på två förskolor med sex avdelningar vardera samt en förskola med fem avdelningar. Förskolorna är placerade i kvarteren A1, B2 och B4.

Förskolan i kvarter A1 planeras som en fristående byggnad i upp till tre våningar och med fem avdelningar. Förskolan i kvarter B2 är planerad för sex avdelningar med egen byggnad men blir kopplad i gavlarna med bostadshusen intill. I kvarter B4 föreslås förskola om sex avdelningar integrerad i byggnad med vårdboende och blandad användning.

Den första förskolan som byggs ut i området är planerad inom kvarter A1 och planeras att drivas i kommunal regi.



Förskolorna som planeras i Vårby udde markerade med heldragen röd linje samt prickade markeringar av förskolegårdarna.

Förskolegårdarna

Förskolegårdarna ska klara kommunens friytekrav. Vårby udde räknas till zon B, det vill säga stationsnära läge med relativt tät stadsmiljö. 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 stråk med koppling till naturområde inom 300 meter.

Förskolegårdarna kommer i alla förslagna lägen dela utemiljö med de boende i kvarteret. Efter förskolans öppettider är förskolegårdarna tänkta att kunna nyttjas av de boende.

Förskolan i kvarter A1 planeras huvudsakligen på en plan yta ovanpå garage. Ytan tar större delen av fastighetens obebyggda mark i anspråk vilket medför att de boende har begränsad tillgång till gårdsmark under förskolans verksamhetstid.

Förskolan i kvarter B2 är planerad för sex avdelningar och kommer få en förskolegård på 3 600 kvm i anslutning till kullen som blir en del av förskolegården. Gården får plana ytor i direkt anslutning till byggnaden. Förskolegården i kvarter B2 följer kullens terräng. Med sin befintliga utformning med branta sluttningar går inte kullen att nyttja som förskolegård utan att åtgärder görs. Genom att terrassera förskolegården kan plana och tillgängliga platser skapas. Med hjälp av trappor och ramper kan man ta sig mellan de olika planen.

Förskolan i kvarter B4 delar byggnad med ett vårdboende. Det kan ge fördelar med möjlighet till delat kök och andra utrymmen vilket ger kostnadsbesparingar. Förskolan i kvarter 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.

Inlastning och sophantering sker i anslutning till gatan. För skötsel av förskolans gårdar kan den allmänna rampen mellan kvarteren B2 och B4 samt förskolans interna hiss användas. Mobila eller fasta mekaniska lyftanordningar har också studerats och är möjliga alternativ för skötsel av förskolans gård.

Tidplan

Detaljplanen är ute på granskning vilket innebär att det är sista instansen där man kan lämna synpunkter. Nämnden har tidigare lämnat yttranden i samband med samrådet 2022.

- Plansamråd 17 januari – 25 februari 2022
- **Granskning 14 oktober – 15 november 2024**
- Antagande, kvartal 2 2025
- Laga kraft, kvartal 2 2025
- Genomförandestart, kvartal 3 2025

Byggnation bedöms startas under det tredje kvartalet 2025 med en första inflyttning i bostadsetapp 1 under det första kvartalet 2027.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år, förutom inom del av strandparken och pendelbåtshamnen där genomförandetiden är fem år. Genomförandetiden börjar efter att planen har vunnit laga kraft.

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

Förvaltningens synpunkter

Den nya granskningshandlingen påverkar inte förvaltningens tidigare synpunkter. Nämnden har flertalet synpunkter på utformningen av förskolegårdar och byggnader i planen och befarar utmaningar att driva kvalitativ och ekonomiskt hållbar verksamhet.

I plansamrådet har förvaltningen svarat att de ställt sig positiva till att detaljplanen genomförs men förvaltningen har fortfarande flera saker att anmärka på:

- Är friytan tillräcklig? Förskolegårdens storlek behöver vara större än friytekravet då delar på gården inte kan tillgodoräknas som friyta.
- Delade gårdar med de boende blir kostnadsdrivande genom ökat slitage och det kräver mer resurser till avsyning och städning av gårdarna. Det ökar dessutom risken för konflikter med de boende då de boende nästan helt saknar yta att vara på under förskolornas verksamhetstid.
- Förskolegårdarna i kvarter B2 och B4 har terrasserade gårdar och stora nivåskillnader. Viss kupering är positivt men då det begränsar möjligheterna att röra sig fritt har det en negativ påverkan. Risken för skador ökar avsevärt och delar av gårdarna kommer att vara obrukbara vid



Datum
2024-10-24

Diarienummer
FSN-2024/874.109

svårt väder. Kostnaden för att städa och underhålla gårdarna kommer vara betydligt högre om gårdarna ska hålla en godtagbar kvalitet. Förskolorna bedöms även kräva mer personella resurser än normalt.

- Förskolor planeras i tre våningar vilket är negativt och gör det svårare att bedriva en bra verksamhet. Förvaltningen önskar max två våningar för att det inte ska ta för lång tid att komma ut med barnen på gården, kunna ha ett bättre samarbete mellan avdelningarna inne i förskolebyggnaden och för att inte öka arbetsbelastningen och tunga lyft för pedagogerna.
- På plankartan har förskolorna fått bestämmelsen S_1 =Förskola. För att öka flexibiliteten och ha möjlighet att även använda lokalerna till annan undervisningsverksamhet än förskola borde bestämmelserna för förskolorna ändras till S =Skola.

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.

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 medför ekonomiska och juridiska risker genom potentiellt högre lokalkostnader och eventuella tvister.

Frida Plym Forshell
Utbildningsdirektör

Jörgen Alm
Ekonomichef

Bilagor

Se remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Akten