



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

Handläggare
Marie Lundmark Bergström
Marie.Lundmark-Bergstrom@huddinge.se

Grundskolenämnden

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
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601



Vårby Uddes placering i Huddinge markerad med en stjärna.



Kvartersstrukturen inom planområdet. Skoltomten i den nordöstra delen.



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.



Kvartersstrukturen inom planområdet. Skoltomten i den nordöstra delen.

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.



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

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 kvarteretsstaden 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.

Kvarteretsstrukturen 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 gårdsrum. 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



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

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.



Planområdet med skolan i den nordöstra delen.

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 tunnarna 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.

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 sam-parkeringsmöjligheter mellan skolan och idrottshallen samt mellan bostäder och verksamheter.



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

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 varustransporter. 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 varustransporterna kan stanna i blandtrafik på samma sätt som för renhållningsfordon. Exakta lägen för varustransporterna 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 färdigställts. Etappindelningen måste även anpassas till andra pågående byggnationer i området. Det första som planeras inom planområdet är en exploatering av skoltomten.



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601



Preliminär etappindelning.

Vattnelement 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. Vattnelementen 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.

Planerad skolgård ligger mellan Vårby allé och väg E4/E20. I vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn minskar bullernivåerna i området jämfört med nuläget då bullerskärmar föreslås. Med de föreslagna 2,5-5 meter höga bullerskydd längs ramper samt 4-5 meter högt bullerskydd längs E4/E20 fås nivåer om högst 55 dB(A) på större delen av skolgården. För att nå 50 dB(A) på pedagogiska uteytor på begränsad del av skolgården krävs tak med ljudabsorbent för att skärma



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

bullerregnet. Med lämpligt val av fönster, fönsterdörrar, uteluftdon och ytterväggar enligt förslag för bostäderna, kan god ljudmiljö inomhus på skolan uppnås.

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.

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



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

kommer ha goda effekter för planområdet. En station planeras vid Masmo tunnelbanestation vilket ger nya kollektivtrafikförbindelser nära planområdet.

Skolan

Intill Gömmarens naturreservat och Vårby källa ligger delområde E i stadsdelens nordöstra hörn. Det består av Gömmarbäcken, idrottshallen samt skolan - som är en befintlig byggnad och som idag är Spendrups huvudkontor. Den nya grundskolan planeras för cirka 600 elever i klasserna F-9. Eleverna behöver en yta på cirka 10-12 kvm lokalarea (LOA) per elev. Byggnaden täcker skolans ytbehov med en LOA på cirka 6 000 kvm. Placeringen av skolan 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.

Planerad skolgård ligger mellan Vårby allé och väg E4/E20. Skolan ligger i zon B vilket innebär 600-1 200 meter från spårbunden kollektivtrafik. Enligt Huddinges riktlinjer ska friytan i zon B uppgå till minst 23 kvm per skolelev. Skolgården har en total yta på cirka 15 300 kvm. När ytor för inlastning och cykelparkeringar har räknats bort uppgår friytan till cirka 13 800 kvm, vilket innebär att friytekravet om 23 kvm per elev uppnås.



Den planerade grundskolan med omnejd.



Den planerade skolgården är anpassad efter strandskyddet kring Gömmarbäcken vilket gör att den sträcker sig i skogen upp mot Duvberget. Skolgården kommer därmed präglas av stora höjdskillnader och naturvärden. Ett antal bevaransvärda träd har mätts in och regleras i plankartan. För att skapa en attraktiv och stimulerande utemiljö som samtidigt värnar om naturvärden och skapar tillgängliga platser anläggs delar av skolgården med plåtåer som länkas ihop med träspänger. Detta tillvägagångssätt innebär minskade ingrepp i naturen. Den tillgängliga ytan där möbler och lekutrustning placeras koncentreras nära skolbyggnaden för att skapa en överblickbarhet. Längre bort från skolan sker mer fri naturlek. Inlastning för leveranser till skolan sker avskilt från skolgården och är möjligt att hägna in för att ytterligare minska risken för att sammanblanda barn och lastbilar. Leveransytan sker i skolbyggnadens nordvästra hörn. Utmaningen i detta läge är att skapa en tyst skolgård. På skolgården föreslås två akustiktak på minst 30 kvm vardera. Längs skolans hela sträckning utmed Vårby allé föreslås att en bullerskärm uppföras. Bullerskärmen ska utformas med genomsiktliga partier för att skapa kontakt mellan skolgård och Mälaren. De genomsiktliga partierna bidrar även till trygghet då överblick skapas om vad som händer på skolgården. Mellan skolbyggnaden och Vårby allé placeras skolans behov av cykelparkering. Parkering för skolans personal och eventuella besökande föräldrar sker på idrottshallens markparkering.

Beslut om att skolan ska drivas i fristående regi togs i KS 2018/453.112. Det är Internationella Engelska Skolan som kommer att driva verksamheten.

Idrottshall

En idrottshall planeras inom planområdet. Idrottshallen placeras så att skoleleverna har nära tillgång till hallen samtidigt som man kan nå hallen från Vårby allé. En busshållplats finns alldeles intill hallen vilket gör den tillgänglig för besökare från andra stadsdelar. Idrottshallen är utformad så att det är möjligt att anlägga en fem-mot-fem konstgräsplan på taket. En andra bollplan med samma storlek planeras alldeles norr om skolan. Detaljplanen reglerar en idrottshall på 3 650 kvm bruttoarea. Idrottshallen är planerad på mark som kommer att användas av Tvärförbindelse Södertörn som etableringsområde.

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 en ny skola och idrottshall i detaljplanen i samband med att området utvecklas och nya bostäder byggs. Behovet av grundskoleplatser behöver bevakas utifrån byggnationen i området. Utökas antalet bostäder behöver antalet skolplatser 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 lektytor. 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. Förvaltningens beslutade tematiska strategier bör tillämpas i det fortsatta arbetet.

Förvaltningen ställer sig positiv till att skolan föreslås bli en F-9 skola med cirka 600 skolplatser. I planförslaget beskrivs hur den nya skolan kommer att ta plats i



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

Spendrups gamla huvudkontor. Förvaltningen ställer sig positiv till att en befintlig lokal kan byggas om för skoländamål. Det är viktigt att det blir en sammanhängande och funktionell skyddad utemiljö med goda dagsljusförhållanden och en sammanhållen skolgård utan korsande gång- och cykelvägar. Det har detaljplanen tagit hänsyn till.

I detaljplanen föreslås skolgården bli 13 800 kvm när inlastning och cykelparkeringar är borträknat. Kommunens beslutade riktlinjer för storlek på friyta vid grundskolor i denna zon säger att friytan ska vara minst 23 kvm per elev. Förvaltningen ser att den planerade skolgårdens yta är enligt beslutade riktlinjer.

I närheten av skolan kommer det finnas en större och en mindre park vilket gör det möjligt för skolan att kunna använda sig av dessa som kompletterande ytor vilket är bra. Förvaltningen betonar vikten av att friytan blir så stor som möjligt så att eleverna ska kunna ta ut löpsteg och kunna leka fritt vilket är viktiga utgångspunkter för elevers utveckling.

Förvaltningen ser dock en utmaning med skolgården som har väldigt stora höjdskillnader. Detta gör det svårt att få till plana ytor för lek. En annan utmaning är att skapa en tyst skolgård i detta läge. Förvaltningen ser att i vidare arbete med detaljplanen behöver bra förslag på åtgärder arbetas fram så att skolgården får en så bra utformning som möjligt samt att bullernivåerna hålls nere.

En idrottshall planeras så att eleverna har tillgång till hallen från skolan. Viktigt att det planeras för en säker gångväg från skolan till idrottshallen så att eleverna kan ta sig säkert till hallen. Idrottshallen är utformad så att det är möjligt att anlägga en 20x40 meter konstgräsplan på taket. Förvaltningen vänder sig inte emot det men ser inget behov av en bollplan på taket då det planeras för en bollplan med samma storlek bredvid skolan norrut.

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. För barn är det viktigt att helt eller delvis kunna ta sig själv mellan hem, vänner och aktiviteter.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen gällande dagvattenlösningar bör hänsyn tas till vilken slags lösning som planeras i närheten av skolor och andra områden där barn förväntas vistas. Säkerheten för eleverna måste bevakas varför det är viktigt att dagvattenlösningarna är av sådana slag som anses vara säkra för barn. Förvaltningen förutsätter att dagvattenåtgärderna följer kommunens policy för hantering av dagvatten på skolgårdar.

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



Datum
2022-01-28

Diarienummer
GSN-2022/23.601

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 skolan planeras bli fristående så blir det inga hyreskostnader för grundskolenämnden. Däremot kan det inträffa att verksamheten någon gång i framtiden kan komma att bli kommunal.

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Maria Rindfors Dufva
Ekonomichef

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten