



Datum  
2019-10-22

Diarienummer  
KS-2017/1953.313

Handläggare  
Raad Alwajid  
Raad.Alwajid@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Godkännande av planprogram för Vårby udde (Spendrups) i Vårby, samt beslut om planuppdrag för detaljplan Vårby udde, etapp 1 i Vårby**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

Planprogram för Vårby udde (Spendrups), upprättat oktober 2018 och reviderat i oktober 2019, godkänns.

#### *Kommunstyrelsen beslutar för egen del*

*Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, ges planuppdrag till kommunstyrelsens förvaltning att, i enlighet med de utgångspunkter och mål som anges i det enligt ovan beslutade planprogrammet, upprätta förslag till detaljplan för Vårby udde, etapp 1 i Vårby.*

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslöt den 25 oktober 2017, § 40, att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta planprogram för Gambrinus 2 m.fl. (Spendrups utveckling) i Vårby. I enlighet med kommunstyrelsens uppdrag har kommunstyrelsens förvaltning upprättat ett sådant planprogram, vilket varit ute på samråd under perioden 15 november 2018 till 7 januari 2019.

På den plats där Spendrups länge haft sin verksamhet i Vårby planeras en ny marin stadsdel i Huddinge – Vårby udde. Området är en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm. Här planeras en funktionsblandad stadsdel med cirka 2000 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboende, kommersiella verksamheter och hotell.

Området byggs upp av en kvartersstruktur för att skapa stadsmässiga kvaliteter i ett område med närhet till natur, grönska och kollektivtrafik. Närheten till vattnet, strand och bryggor är viktiga kvaliteter. Även kopplingen till Gömmarens naturreservat kommer att vara viktig för de nya invånarnas möjligheter till rekreation. Runt udden planeras en strandpromenad, vilken kommer att utgöra en viktig mötesplats och koppling i stadsdelen.

Utvecklingen av området innebär en urban stadsdel med trygga offentliga mötesplatser där människor ska kunna vistas under dygnets alla timmar. Med orienterbara och trevliga stråk kopplas Vårby udde med omkringliggande områden. Fria siktlinjer bidrar till en öppenhet i bebyggelsestrukturen samtidigt som det kommer bli lätt och tryggt att röra sig i Vårby udde.

Under och efter samrådstiden har 29 yttranden lämnats. Med anledning av de inkomna synpunkterna på yttrandena har vissa ändringar gjorts i planprogramhandlingen. Synpunkterna har även besvarats i separat programsamrådsredogörelse.

Programförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat programsamrådsmöte i form av ”öppet hus” som hölls i Spendrups huvudkontor på Vårby allé 39 i Vårby den 22 november 2018. Vid programsamrådsmötet närvarande 38 personer. En 3D-modell har funnits på kommunens hemsida under samrådet.



*Figur 1. Förslagstruktur för programområdet*

## **Beskrivning av ärendet**

### **Bakgrund och syfte**

Programområdet är beläget mellan Vårby gård och Vårby Haga och innehåller främst de fastigheter där Spendrups länge haft sin verksamhet. Verksamheten har flyttats och Spendrups AB bedriver inte längre bryggeriverksamhet i Vårby. Därför har programområdet utretts för att se om en ny attraktiv stadsdel kan få ta form i ett vattennära läge. Våren 2017 sålde Spendrups AB sina fastigheter på västra sidan av Vårby allé till Magnolia bostad AB.

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2017–2019. Kommunstyrelsen gav planprogramuppdrag till förvaltningen 25 oktober 2017.

Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Även lämpligheten för förskola, skola samt vård- och

omsorgsboende inom programområdet har undersökts. Norr om programområdet ligger Vårbybadet i anslutning till Vårby herrgårdspark. Ambitionen är att förlänga detta parkstråk till en strandpromenad runt udden och planprogrammet undersöker möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten.

### Programsamråd

Programsamrådet skedde under perioden 15 november 2018 till 7 januari 2019. Information om programförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under programsamrådstiden har programhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Information om programförslaget har införts i Huddinge Direkt och Vårt Huddinge under november 2018. En 3D-modell har funnits på kommunens hemsida under samrådet.

Programförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat programsamrådsmöte i form av ”öppet hus” som hölls i Spendrups huvudkontor på Vårby allé 39 i Vårby den 22 november 2018. Vid programsamrådsmötet närvarande 38 personer.

Under och efter samrådstiden har 29 yttranden lämnats, varav de flesta är positiva till programförslaget och har inte några större invändningar mot det.

Remissinstanser har lämnat 24 yttranden som har pekat på; strandskydd, riskfrågor, buller, luft, dagsljus, dagvattenhantering, grundvatten, föroreningar, fornlämningar, friytor, båtklubbens verksamhet, skolans placering, båtförvaring, namngivning, huvudvattenledningar, trafik, Tvärförbindelse Södertörns och dess utrymme för anläggningen samt social hållbarhet. Fem yttranden har lämnats från sakägare och övriga. De vanligast förekommande synpunkterna har handlat om: namngivning, strukturen, lokaler, dagsljus, bostadsrätter och hyresrätter samt ingång i planprocessen.

Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat programsamrådsredogörelse.

### Förändringar i planprogrammet

Med anledning av de inkomna synpunkterna, har vissa ändringar och justeringar gjorts i planprogramhandlingen:

- Ny plangräns samt indelning av framtida detaljplaner.
- Ny utformning av kvarter 2 samt ny dragning av Vårby allé med hänseende till nytt underlag från Trafikverket där rampen flyttats.
- Ny utformning av skolgården där tillgänglighets- och säkerhetsaspekter har tagits i beaktning.
- En av de planerade bollplanerna har flyttats upp på idrottshallens tak för att undvika problem gällande buller och luftföroreningar.
- En ny entréplats har gestaltats mellan idrottshallen, skolan och Gömmarravinen.
- Gömmarbäcken har fått en ny sträckning och tas upp i dagen. Ambitionen är att fiskar naturligt ska kunna ta sig upp i bäcken och därmed öka naturvärdena i området.

- Ny utformning av torget vid östra gångkopplingen under E4/E20 för att inte inbjuda till stadigvarande vistelse på grund utav närheten till motorvägen.
- Ny placering av hotellet längre bort från motorvägen.
- Gång- och cykelstråk norr om motorvägen samt över Fittjaviken har utretts och lagts till i strukturplanen.
- Trafikverkets haveriskyddsamm planeras i en VA-byggnad och båtförvaringsbyggnaden har därmed fått en ny form.
- En ny sträckning av huvudvattenledningar föreslås vilket innebär en breddning av gatan mellan kvarter 8 och kontorsbyggnaderna. Kontorsbyggnaderna har därmed blivit smalare och ökat i höjd med en våning. Bron över Gömmarbäcken har även breddats för att ge utrymme för ledningarna som kommer gå över bäcken i detta läge.
- Mötet mellan Vårby allé och torget har förtydligats och busshållplatser förlängts.
- PM gällande strandskydd har tagits fram och en inmätning av delar av området har gjorts.
- En arkeologisk utredning har påbörjats i samråd med Länsstyrelsen.
- En vindkomfortanalys har tagits fram.
- Planprogrammet har förtydligats utifrån inkomna synpunkter och resultat i uppdaterade utredningar.
- Följande utredningar har uppdaterats/kompletterats enligt synpunkter:
  - Miljökonsekvensbeskrivning
  - Riskanalys
  - Trafikbullerutredning
  - Luftkvalitetsutredning
  - Dagvattenutredning
  - Trafikutredning
  - Naturvärdesinventering
  - Hållbarhetsprogram

### Programområdet

Programområdet ligger inom kommundelen Vårby och gränsar mot E4/E20 i söder, Mälaren i norr, små industrifastigheter i väst och innefattar Gömmarbäcken i öst. Programområdet omfattar cirka 20 hektar.

Programområdet omfattar de privatägda fastigheterna Gambrinus 2, Gambrinus 4, Mjödets 1 – 3, Vårby gård 1:9, Vårby gård 1:8 samt delar av de kommunalägda fastigheterna Haga 1:108 och Vårby gård 1:1.

### Förslaget

Vårby udde byggs upp av en kvartersstruktur med flera kvarter med olika utformningar för att skapa en miljö som kompletterar det som redan finns i närområdet. Den nya stadsdelen utgår från den mänskliga skalan för att möta upp människors behov av en robust, varierad och händelserik stadsdel. Stadsdelen blir promenadvänlig då kvarterskompositionen görs kompakt med korta avstånd mellan mötesplatser och kopplingar till omgivande stadsdelar och naturområden.

Extra vikt ligger på att skapa varierande och fungerande bottenvåningar för att skapa trevliga gaturum.



Figur 2. Flygperspektiv för programförslaget

Vårby udde ska upplevas som ett sammanhållet område och det ska finnas en medvetenhet i hur byggnaderna gestaltas för att samspela med varandra. Samtidigt som det finns ett gemensamt uttryck i området ska det även finnas en variation i bebyggelsen. Hushöjder varierar mellan förskolornas två våningar, bostädernas fyra till sju våningar och som högst hotellets 16 våningar. Variation i taklandskapet ska komplettera kvarterens enkla planformer. Vid strategiska platser skapas karaktärsbyggnader där extra vikt ligger på utformningen och som sätter prägel på området.

Programområdet rymmer enligt framtagen struktur cirka 2000 bostäder. Inom programområdet kommer det finnas både skola och förskola. Skolan kommer vara en grundskola F-9 som planeras för cirka 600 elever. Skolan kommer ta plats i Spendrups gamla huvudkontor som byggs om för att fungera för sitt nya ändamål. Skolgården ska ha en friyta på 23 m<sup>2</sup>/elev. Då skolan ligger på andra sidan Vårby allé i förhållande till de nya bostäderna krävs säkerhetsskapande åtgärder för att kunna erbjuda barnen säkra skolvägar. Flera troliga skolvägar har identifierats och vilka åtgärder som krävs kommer utredas vidare i kommande skede.

Området kommer behöva förskola för 400 barn, det vill säga cirka 20 förskoleavdelningar med 20 barn per avdelning. Dessa avdelningar fördelas på fyra förskolor som har 5 avdelningar vardera. Två av förskolorna kommer att placeras i de två storkvarteren och de andra två i anslutning till kullen. Skolgårdar ska ha en friyta på minst 30 m<sup>2</sup>/barn och en sammanhängande yta på minst 3000 m<sup>2</sup>. I de fall förskolan delar innergård med boende tillfaller majoriteten av gården till förskolan för att uppfylla friytekraven, vilket medför att de boende i dessa kvarter har låg tillgång till gemensam gårdsmiljö.

En idrottshall kommer finnas inom programområdet. Idrottshallen placeras så att skoleleverna har nära tillgång till hallen samtidigt som man kan nå hallen från Vårby allé.



Figur 1. Perspektiv från Cigarrtorget

I Vårby udde kommer det behövas tillgång till äldreomsorg. Därför planeras ett vårdboende för cirka 80 personer. Detta kommer ligga i anslutning till kullen och dela byggnad men en av förskolorna.

I Vårby udde planeras parkering för boende, besökare och personal att ske i garage under kvarteren. Korttidsparkering planeras i gatumiljön som kantstensparkering. Sammanlagt finns ett behov av cirka 4400 cykelparkeringar, cirka 1240 bilparkeringar för boende, besökare och förskola samt cirka 100 bilparkeringar för övriga verksamheter som i första hand bör samnyttjas i garage. Med hänsyn till det beräknade antal bilplatser som förväntas kunna inrymmas i garage inklusive ett antal angöringsplatser i markplan kommer behovet av parkering kunna hanteras. Med hjälp av mobility management kan parkeringsbehovet minskas, parkeringsbehovet uppfylls dock i föreslagen struktur utan särskilda mobilitetsåtgärder.

Vårby udde ska vara ett område där man känner sig välkommen och trygg – dygnet runt, året om. Här kan man promenera lugnt hem från tunnelbanan på kvällen, träffa på en granne och ta ett spontankaffe på fiket runt hörnet. Integration är nyckeln till god sammanhållning och för människor närmare varandra oavsett skillnader i ålder, kön, bakgrund och kultur.

### Ett hållbart Vårby udde

Vårby udde är ett projekt med stor potential att bli en hållbar stadsdel och på grund av dess skala är det möjligt att hantera stora hållbarhetsfrågor och skapa synergier och effektivisering av till exempel större infrastrukturlösningar. I utvecklingen av Vårby udde behandlas de tre dimensionerna av hållbarhet

(ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet) parallellt då de i de flesta fall har en direkt inverkan på varandra. Hållbarhetsarbetet har även en mer djuplodande inriktning på trygghet och ekosystemtjänster. Projektet rymmer också ett socialt engagemang som sträcker sig utanför de fysiska ramarna för projektet. De övergripande målområden som valts ut för hållbarhetsarbetet i Vårby udde är:

1. Levande och hållbar stadsdel
2. Trygghet och socialt engagemang
3. Ekosystemtjänster

Målområdena har beaktats i formgivningen av strukturplanen och den fysiska gestaltningen för området. Målen har tagits fram gemensamt av Huddinge kommun och Magnolia bostad AB.

Inom programarbetet har det även tagits fram ett hållbarhetsprogram som redovisar de övergripande målområden för utvecklingen av den nya stadsdelen. Hållbarhetsprogrammet för Vårby udde baseras på Huddinge kommuns och Magnolia bostadsåtaganden och visioner för hållbar utveckling. Detta uppnås med stöd i dessa dokument och riktlinjer: Huddinge kommuns Miljöprogram 2017–2021, FN:s 17 nya globala mål för hållbar utveckling, de 16 nationella miljömålen, det regionala miljömålsarbetet inom Stockholms län samt RUFS 2010. Till vardera av de tre målområdena (se ovan) har ett projektoptimerat uppföljningsverktyg i form av en checklista upprättats. Som underlag har ett flertal givna riktlinjer och befintliga certifieringsverktyg såsom BREEAM Communities, Citylab Action Guide, BoTryggt 05, Stockholms stads ekosystemmanual samt Arkitema AB:s interna hållbarhetsverktyg använts.

Hållbarhetsprogrammet ligger som en bilaga till programhandlingen och kommer att följa med i hela processen, från nuvarande programskede fram till genomförande. Utvecklingen av den nya stadsdelen kommer att ske under lång tid och hållbarhetsprogrammet behöver därför vara ett dokument som aktualiseras och revideras under hand. Målen i hållbarhetsprogrammet kommer att specificeras/konkretiseras ytterligare inför och under arbetet med kommande detaljplanering av området. Huddinge kommun och Magnolia bostad AB kommer använda hållbarhetsprogrammet för att kommunicera en gemensam målbild för hur hållbarhet ska uppnås i Vårby udde.

### Mål och konflikter

Planprogrammet bedöms kunna bidra till att uppfylla kommunens mål:

- Fler arbetsplatser inom tillväxtbranscher samt levande stadsmiljöer.
- Ett grönt och hållbart Huddinge med en ansvarfull samhällsutveckling.
- Huddinge växer och sammanhållningen ökar genom att kommunens olika delar binds samman och levandegörs.
- De regionala infrastrukturprojekten genomförs och inom kommunen prioriteras gång-, cykel- och kollektivtrafik.

I starten av programarbetet identifierades några målkonflikter. Dels på östra sidan om Vårby allé där många intressen möts; kulturmiljö, Gömmarbäcken med strandskydd, naturvärden, önskan om skola med skolgård samt Förbifart Stockholm och Tvärförbindelse Södertörns intrång. En annan målkonflikt är att strandskydd återinträder vid en ny planläggning vilket kan hindra en vilja att skapa en trygg och attraktiv strandpromenad runt udden. För att hantera dessa målkonflikter har ett nära samarbete och samordning skett mellan projektgruppen, Trafikverket, sakkunniga samt berörda instanser på kommunen för att anpassa strukturen enligt flera olika intressen.

Inom programarbetet så vissa avsteg från kommunala riktlinjer varit nödvändiga:

- Parkeringsplaneringen i Vårby udde följer inte riktigt kommunens planeringsprinciper avseende läge på parkeringsanläggningar i förhållande till bostäder. På grund av de goda förutsättningarna för parkeringsgarage under kvarteren kan parkeringsanläggningar i form av parkeringshus anses olämpligt i hänseende till både ekonomi och planering då det saknas yta för att planera garage i områdets utkanter.
- Huddinges översiktsplan pekar ut en strandpromenad längs hela uddes strandlinje. Strukturplanen innehåller en strandpromenad men den befintliga båtklubben bevaras på platsen eftersom detta är en väletablerad verksamhet som befolkar platsen. Strandpromenaden och båtklubben anpassas efter varandras olika förutsättningar.
- Enligt dagvattenstrategin ska dagvatten, där så är möjligt, i första hand infiltreras. Eftersom kvarteren består av underbyggda gårdar kan dagvatten inte infiltrera på dessa ytor. På innergårdar samt förgårdsmark renas och fördröjs dagvatten genom biofilter. Avvattning av lokalgator kommer ske till trädgropar i gaturummet där så är möjligt. Rening och fördröjning sker i skelettjordar eller underliggande krossmaterial.
- Enligt dagvattenstrategin ska öppna dagvattenlösningar, så långt det är möjligt, väljas före slutna system. Det finns dock begränsningar inom och intill förskolegårdar och skolgårdar kring möjligheten att ha öppna dagvattenlösningar. Då Gömmarbäcken planeras att komma upp i dagen för att återskapa naturvärden innebär det att det kommer finnas öppet vatten på skolgården. Säkerhetsåtgärder kommer att studeras i kommande skede.

### Genomförande

Programarbetet började under fjärde kvartalet 2017 med ett beslut om programuppdrag i oktober 2017. Programgodkännande bedöms ske runt årsskiftet 2019/2020. Programområdet kommer att delas upp i flera detaljplaneområden eller etapper med separata tidplaner.





Figur 4. Indelning av detaljplaner

Den första detaljplanen för Vårby udde, etapp 1 förväntas pågå under första kvartalet 2020 till och med tredje kvartalet 2022. Planarbetet sker enligt utökat planförfarande, PBL 2010:900. Inriktningen är att skapa en blandning av olika upplåtelseformer med en fördelning av hyresrätter 30% och 70% bostadsrätter i detaljplanen.



Program- och planarbetet finansieras med plankostnadsavtal. Intensionsavtal ska tecknas samtidigt som program godkänns. I detaljplaneskedet ska mark- och exploateringsavtal alternativt exploateringsavtal tecknas med exploatören under planprocessen. Avtalen reglerar åtaganden som krävs för att genomföra exploateringen såsom marköverlåtelse, åtaganden och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark.

### Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att projektet utifrån platsens arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningar bidrar till mer aktivitet och större fokus på kommundelen Vårby. Denna del av Vårby får genom Vårby udde en nattbefolkning och förvandlas till en riktig stadsdel. Området kommer därmed att bli tryggare och de nya bostäderna planeras i ett läge där mycket av infrastrukturen redan är på plats. Vårby udde kommer också att utgöra entrén till Huddinge och Stockholm söderut.

Projektet innebär cirka 2000 nya bostäder, handel, service, förskola, skola, vård- och omsorgsboende samt en förlängning av befintligt parkstråk till en strandpromenad runt udden. Projektet går i linje med kommunens översiktsplan

som anger att området ska utvecklas med bostäder. Området ligger vid Mälaren och har nära till bra kommunikationer såsom bussförbindelse, tunnelbana, planerad Spårväg syd och Förbifart Stockholm.

I kommande planskede kommer fördjupade utredningar beträffande buller, luft och markmiljö samt dagvatten genomföras. En stor mängd utredningar kommer kompletteras och tas fram för området.

Det finns goda förutsättningar för en etablering av området ur en social, ekonomisk och miljömässig hållbarhetsaspekt. Förvaltningen föreslår att planprogrammet går vidare till godkännande med de ändringarna som gjorts, samt att upprätta förslag till detaljplan för Vårby udde, etapp 1 i Vårby.

#### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget kan innebära intäkter genom markförsäljning för en del av fastigheten Haga 1:108. Detta har förtydligats i det andra ärendet om intentionsavtalet.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Raad Alwajid  
Planarkitekt/Projektledare

#### **Bilagor**

Bilaga 1. Planprogram

Bilaga 2. Programsamrådsredogörelse

#### **Beslutet delges**

Kultur- och fritidsnämnden

Grundskolenämnden

Förskolenämnden

Bygglovs- och tillsynsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden

Socialnämnden