



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2018/266.312

Handläggare
Sandra Bratt
08-53531340
Sandra.Bratt@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Utvecklingsplan för Vårby - godkännande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Utvecklingsplan för Vårby godkänns enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 19 januari 2022 med tillhörande bilagor.

Sammanfattning

Våren 2018 fick kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ett förslag till utvecklingsplan för Vårby kommun del (KS 2018/266). Under våren 2021 genomfördes samråd kring ett planförslag och efter bearbetning finns nu ett slutligt planförslag framtaget.

Planen fyller glappet mellan översiktsplan och detaljplan och ska vara vägledande för utvecklingen av Vårby med syfte att visa önskad utveckling fram till 2050 eller längre. Utvecklingsplanen bygger på en visionsstyrd planering med fyra bärande strategier och ett antal delstrategier som förhåller sig till övergripande styrdokument och principerna för hållbar utveckling.

Utvecklingsplanens vision och strategier har också konkretiserats i en fysisk målbild i form av en markanvändningskarta för områdets framtida utveckling. Den största andelen nytillskott av bebyggelse föreslås i centrumkärnorna, Vårby gård och Vårby Haga (Haga i Vårby). Här blir också bebyggelsens täthet som högst. Inom utvecklingsplanen finns potential för ca 6700 nya bostäder, varav planering redan pågår för ca 2000.

Planen kommer att vara ett viktigt stöd i kommunens fortsatta arbete med att utveckla Vårby. Både som vägledande dokument i dialog med aktörer och för kommande nya projekt. Utvecklingsplanen är liksom kommunens översiktsplan inte juridiskt bindande men vägledande för efterföljande detaljplanplanering. Planen bedöms ge ett positivt överskott för kommunen i sin helhet men utfallet kan variera över tid och exploateringsvinster behöver i vissa fall bekosta vissa kommunala investeringar.

Utvecklingsplanen ska efter slutligt godkännande ses som en samlad och långsiktig helhetsbild av utvecklingen i Vårby.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2018/266.312

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Vårby är ett av Huddinge kommuns primära utvecklingsområden och utpekad som strategiskt stadsutvecklingsområde både i kommunens översiktsplan och i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050.

En mer detaljerad planering har redan inletts inom olika delar av området där det största området är Vårby udde, men även enskilda förtättningsprojekt har inletts och kommer inledas inom planområdet under 2021. För att säkerställa att kommunen tar tillvara på områdets strategiska utvecklingspotential och jobbar med den sociala sammanhållningen finns det ett behov av att ta ett mer samlat grepp för inriktningen av den framtida utvecklingen för hela Vårby. Våren 2018 fick därför kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ett förslag till utvecklingsplan för Vårby kommunedel (KS 2018/266) med särskild inriktning på social hållbarhet, marin miljö och kreativa infrastrukturlösningar. Förvaltningen genomförde under våren 2021 samråd kring ett planförslag och efter bearbetning finns nu ett slutligt planförslag framtaget, se bilaga 1.

Utvecklingsplanen visar önskad utveckling för hela Vårby fram till år 2050 eller längre. Planen fyller glappet mellan kommunens översiktsplan och de efterföljande detaljplanerna. Planen ska vara vägledande för utvecklingen på ett mer direkt och konkret sätt än vad som beskrivs i översiktsplanen men är samtidigt inte så detaljerad som ett detaljplaneprogram eller en detaljplan. Utvecklingsplanen ska också ses som ett viktigt verktyg för att föra dialog med externa aktörer och fastighetsägare kring utvecklingen på lång sikt.

Utvecklingsplanen redovisar de stora strukturerna som inte kan avgöras i enskilda samhällsbyggnadsprojekt. Planen ska vara garanten för att de delar som sedan byggs var för sig passar ihop och skapar en attraktiv plats där människor vill leva, driva sina företag eller besöka. Utvecklingsplanen redovisar också bebyggelsestruktur, infrastruktur och grön- och blåstruktur på en översiktlig strategisk nivå. Planen ger också förslag till hur stadsmiljön ska möbleras med olika typer av innehåll och behov av offentlig och kommersiell service, mötesplatser med mera. I utvecklingsplanen finns förslag till hur Vårby kan utvecklas över tid samt en beskrivning av genomförande och konsekvenserna av utvecklingsplanen.

Utvecklingsplanen är liksom kommunens översiktsplan inte juridiskt bindande och har tagits fram med stöd av olika intressenter, kommunkoncernen samt fastighetsägare i området.

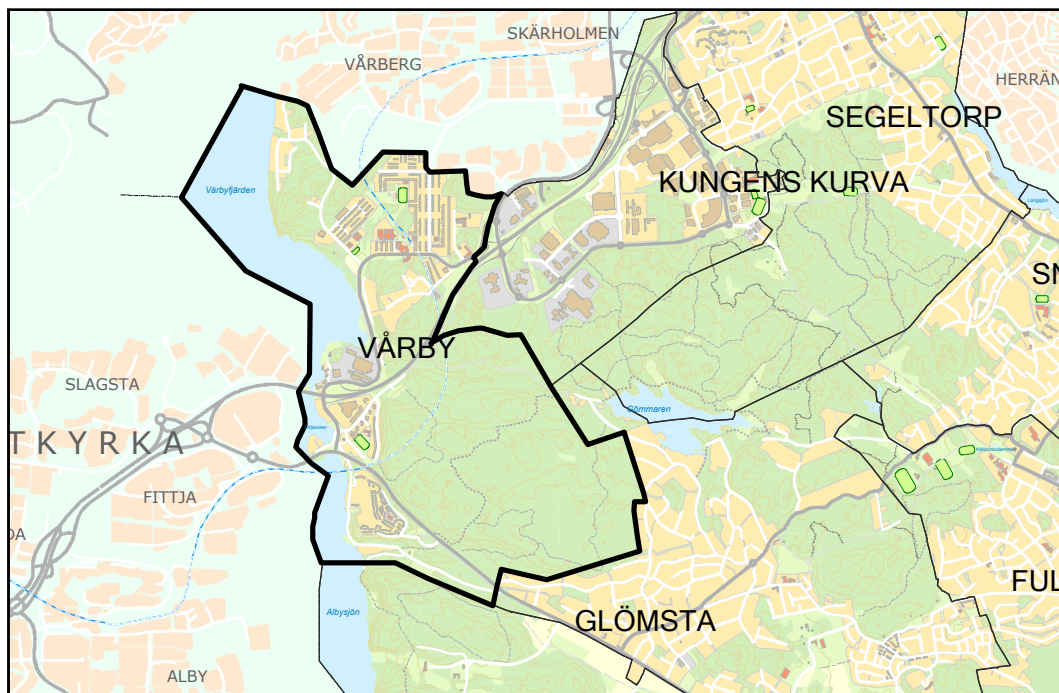


Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2018/266.312

Planområdet

Utvecklingsplanen omfattar hela Vårby kommundel inklusive de lokala centrumen Vårby gård, Vårby Haga¹ (där även Myrstugeberget ingår) och Vårby udde.



Kartbild redovisar utvecklingsplanens avgränsningsområde

Vision och övergripande strategier

Utgångspunkten i arbetet har varit att ta till vara på Vårbys attraktiva läge, olika karaktärer och kvalitéer, där planen möjliggör för att på olika sätt förstärka och komplettera dem, vilket skapar en attraktiv stadsdel för både befintliga och tillkommande Huddingebor. Målsättningen är att möjliggöra en attraktiv utveckling över tid, i samverkan med områdets intressenter, mot en hållbar, grön och urban, attraktiv stadsmiljö där vardagslivet står i fokus.

Den vision som har tagits fram som planeringsinriktning för Vårby kan sammanfattas så här:

"I Vårby flyttas gränserna för hur och var vi bor, lever, reser och arbetar. Här flyttas gränserna för hur människor lättare kan leva ett variationsrikt, socialt vardagsliv med umgänge, lek, idrott och friluftsliv.

Tack vare sitt unika, naturnära och kuperade läge vid Mälarens strand, utvecklas Vårby till en plats som erbjuder en ny sorts livsdynamik. Här finns vattnet och båtarna, attraktiva boendemiljöer med sociala mötesplatser, naturen och flexibla

¹ Beslut om Ortsnamn saknas och historiskt sett benämns delområdet som Haga, Haga i Vårby och i folkmun kallat Masmo, likt berget och tunnelbanestationen.



kommunikationerna som gör det möjligt att röra sig snabbt och enkelt både inom kommunen och vidare i regionen på bara några minuter.

Det som en gång var en förort är nu på väg att bli porten till en växande storstad.”

För att leda utvecklingen mot visionen föreslås fyra övergripande strategier

Stor utvecklingspotential har identifierats i Vårby och genom en gemensam planeringsinriktning kan den utveckling som ska ske i området genomföras på ett sammanhållet sätt. Utvecklingsplanen bygger på en visionsstyrd planering med ett antal bärande strategier och delstrategier som förhåller sig till övergripande styrdokument och principerna för hållbar utveckling. Strategierna kommer att vara vägledande i den fortsatta planeringen.

Utvecklingsplanen vilar på en bärande idé som kommer i uttryck i tanken om ”Våra byar” som tillsammans bildar ”Vår by”. Det är en idé som uppskattar värdet av den byggda miljös och delområdenas variationsrikedom men som också ser behovet av att knyta samma den splittrade stadsstrukturen till en sammanhållen helhet.

Variationsrik och levande

Variationsrikedom och blandning är nyckelord för Vårby. De olika ”byarna” har sin karaktär men samverkar i ”Vår by”, där livet står i centrum. Det innebär att miljön utformas för att underlätta vardagen och ge plats åt social, kulturell och biologisk mångfald. Här finns både lugnet och pulsen liksom mötesplatser där människor med olika bakgrund, ekonomi, ålder och intressen kan mötas. De offentliga rummen är inkluderande och föränderliga.

Sammanhållande och välkomnande

Vattnet och grönskan omfamnar bebyggelsen som vävs samman till en brokig men sammanhållen helhet – Vår by. Samtidigt knyts stadsdelen närmare sin omvärld genom effektiva kopplingar och olika trafikslag, som gör att även vattnet kan nyttjas för resande. Stadsstrukturen är logisk med synliga noder och målpunkter medan en blandning av funktioner skapar rörelser i hela området. Uppseendeväckande landmärken, tydliga entréer och inbjudande fönster bildar ett välkomnande ansikte utåt. Signaleldarna brinner åter, men i ny tappning.

Identitetsstark

Det sjönära läget, naturen och det dramatiska landskapet är identitetsbärande element som tillsammans med Vårbys varierade bebyggelse, blandade befolkning och historiska lämningar bildar en tydlig och stark identitet. Vattnet och grönskan är ständigt närvarande som en blågrön tråd genom kommundelen. Social, kulturell, estetisk och biologisk mångfald karaktäriserar miljön. Samtidigt är historien tydligt avläsbar i både stadsbild och landskap. Vårby är både ett hem och en destination att besöka – Vår by.



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2018/266.312

Hälsofrämjande och tryggt

Utgångspunkten för all utveckling i Vårby är att stadsstrukturen ska främja fysisk och psykisk hälsa. Den fysiska miljön bjuder in till vila och återhämtning men uppmuntrar också till möten, lek och rörelse. I "vår by" tar människan och särskilt barnen plats medan bilen får maka på sig. Grönskan är integrerad i bebyggelsen som vänder sig mot solen, vattnet och de offentliga rummen. Stadsstrukturen och rummens gestaltning skapar befolkade och hälsosamma miljöer där människor känner gemenskap och trygghet.

Markanvändning

Visionen och strategierna har också konkretiserats i en fysisk målbild i form av en markanvändningskarta för områdets framtida utveckling. Med utgångspunkt i centrumkärnorna, Vårby Gård och Vårby Haga är målet att komplettera och förstärka kärnorna med bebyggelse som får en varierad skala och uttryck men även mer kommersiell och offentlig service som generar ökad mängd arbetsplatser, främst inom offentlig service och närservice.

Den största fysiska förändringen sker i Vårby Haga mot motorvägen där en ny stadsfront möjliggörs tillsammans med Vårby Udde. Där den idag relativt glesa strukturen för området och externa handelsplatsen möjliggör för att omvandla stora delar av området till en ny tät urban bebyggelsestruktur med ett starkare lokalt centrum.

Den största fysiska utmaningen idag och i framtiden för området är motorvägen. Därför är det viktigt att stärka de kopplingar som redan finns och aktivera dem med innehåll såväl som att skapa fler målpunkter inom respektive kärna som gör att människorna vill röra sig mellan dem. På grund av att trafikflödena på sikt ändras i Vårby Haga finns potential att Vårby allé och Botkyrkaleden blir möjliga att omvandla till stadsgator och få till en ny rumslighet med vistelsevärden.

Längs med vattnet lyfts möjligheten att utveckla ett längre stråk längs med hela Vårby som kan fyllas med platser, målpunkter och parker för att knyta samman områdena mer.

I Vårby Gård ger den befintliga strukturen möjligheter att förtäta med mindre projekt på ett flertal platser inom befintliga fastigheter. Längs med Vårbackavägen, Vårby allé och vid ett antal andra platser finns det möjligheter att skapa ny bostadsbebyggelse. I Vårby gård föreslås den befintliga ravinen öppnas upp som multifunktionell yta för hantering av skyfall och dagvattenhantering såväl som parkstråk med ökad mängd övergångar för att minska barriäreffekter.

I Vårby gård finns också möjlighet se över och samordna hur torget och centrum är utformat för att tillskapa mer bostäder av en mer stadsmässig karaktär som ökar orienterbarheten och skapar vistelsevärden för såväl boende som besökare.



Utvecklingen inom planområdet delas upp i tre delar, omvandling, komplettering och varsam komplettering. Inom utvecklingsplanen finns potential för ca 6 700 nya bostäder, varav planering redan pågår för ca 2 000. Nya arbetsplatser kommer främst att tillkomma i de lokala centrumen med störst potential inom offentlig service och närservice.

Programsamråd

Utvecklingsplanen har varit på samråd mellan den 1 februari och den 15 april 2021. Syftet med samrådet har varit att förankra och inhämta synpunkter för att sedan kunna förändra och förbättra planförslaget. Samrådsförslaget har annonserats och funnits tillgängligt på kommunens hemsida under samrådet. Samrådet har annonserats i Vårt Huddinge som delas ut till alla hushåll i kommunen. Inga öppna möten har arrangerats på grund av läget med pandemin men vid ett par tillfällen har digitala möten genomförts för intresserade framförallt inom Huddinge kommun.

Under samrådsfasen genomfördes uppföljningsintervjuer med respondenter som deltagit i arbetet med den sociala konsekvensanalysen. Syftet var att följa upp resultatet och få in synpunkter, ett andra syfte för att belysa själva samrådsfasen och vad man som boende har för möjlighet att lämna synpunkter på. Vid intervjuerna framkom att majoriteten av de boende ställde sig positiva till den föreslagna inriktningen för Vårbys utveckling men det långa tidsperspektivet var svårt att relatera till då många ser akuta behov av utveckling och utbyggnad här och nu.

Under samrådet har totalt 27 yttranden och remissvar kommit in från privatpersoner, organisationer, företag och myndigheter. Några yttranden har skrivits under av flera personer. De flesta remissvar ställer sig övergripande positiva till föreslagen inriktning men med synpunkter på läsbarhet och missförstånd kring text och bild, önskemål om mer hänvisningar samt kommentarer kring särskilt hänsynstagande till Vårbys natur och kulturmiljö.

Efter samrådet har bland annat texten i utvecklingsplanen setts över angående innehåll, rubriksättning och tydlighet. Innehållet är mer eller mindre detsamma, men har fokuserats på att bli mer konkret och tydligt. Ett antal ytor har reserverats för eventuellt kommande behov av ny offentlig service men planen tar inte ställning till eventuella lokaliseringar. Vidare har planens syfte och funktion förtydligats, kartmaterialet har reviderats, markanvändningskartan har uppdaterats och synkroniserats med kommunens översiktsplanering. Slutligen har planen kompletterats med ytterligare medskick till efterföljande planering. Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och bemötts i bifogad samrådsredogörelse, bilaga 2.

Förvaltningens synpunkter

Förslaget till utvecklingsplan har tagits fram i en lång process där olika parter har varit involverade på olika sätt. Utvecklingsplanen visar på en stor utvecklingspotential som kan bidra till att uppfylla kommunens åtagande om bostadsbyggande enligt Sverigeförhandlingen. Planen kommer att vara ett viktigt



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2018/266.312

stöd i kommunens fortsatta arbete med att utveckla Vårby. Både som vägledande dokument i dialog med aktörer och i kommande projekt.

I utvecklingsplanen ingår en övergripande social konsekvensanalys som bedömer dagens behov och konsekvenser av den föreslagna utvecklingen. Som en del har också Barnkonventionen och barnperspektivet beaktats och inarbetats i planförslaget utifrån den analys som tagits fram som ett underlag till utvecklingsplanen.

Utvecklingsplanen ska efter slutligt godkännande ses som en samlad och långsiktig helhetsbild av utvecklingen i Vårby.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Huddinge kommuns förslag till utveckling inom Vårby innebär att nya bostäder och verksamheter kan tillkomma samt att ny infrastruktur och nya kommunala anläggningar behöver byggas inom området. Detta innebär stora kostnader men också stora exploateringsvinster för de fastighetsägare, såväl privata som kommunen och kommunala bolagen, som väljer att utveckla sin mark inom området.

Utifrån de initiala kostnadsutredningar som gjorts gör kommunen bedömningen att det finns exploateringsekonomiska förutsättningar att arbeta vidare med utvecklingsplanen som grund. Planen bedöms ge ett positivt överskott för kommunen i sin helhet men utfallet kan variera över tid och exploateringsvinster behöver i vissa fall bekosta vissa kommunala investeringar. Det bör noteras att det finns osäkerheter i de antaganden som gjorts kring statliga och regionala investeringar inom området. Kommunen, Trafikverket och Regionen kommer behöva ha en fortsatt dialog kring kostnadsfördelning mellan olika aktörer för dessa större infrastrukturanläggningar. Frågorna kring ekonomi och genomförande kommer att fördjupas i varje enskilt projekt men utgångspunkten är att exploateringen inom planområdet kommer att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2018/266.312

Bilagor

- Bilaga 1. Utvecklingsplan för Vårby 2050
- Bilaga 2. Social konsekvensanalys för Vårby
- Bilaga 3. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder och kommunala bolag