



Datum  
2022-03-17

Diarienummer  
VON-2022/90.313

Handläggare  
Tina Lundin  
Tina.Lundin@huddinge.se

Vård- och omsorgsnämnden

## Detaljplan för Vårby udde-etapp 1, remissvar

### Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet, daterat den 17 mars 2022, till kommunstyrelsen som sitt yttrande i ärendet.

### Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har tidigare yttrat sig avseende kommunens planprogram och utvecklingsplan för området. Detaljplanen möjliggör en funktionsblandad stadsdel med cirka 2 000 nya lägenheter (bostadsrätter och hyresrätter), handel, hotell, service och kontor i Vårby.

### Beskrivning av ärendet

Målet med detaljplanen är att skapa en ny funktionsblandad stadsdel intill Mälaren. I området planeras för cirka 2 000 lägenheter med olika upplåtelseformer. I övrigt skapas förutsättningar för handel, förskolor, skola, vård- och omsorgsboende, torg, parker, ny gatustruktur och strandpromenad utmed vattnet.

#### Vårby udde i siffror:

Exploatering: ~185 000 m<sup>2</sup>  
Antal bostäder: ~2000 st  
Verksamheter: ~26 000 m<sup>2</sup>  
Service: ~13 000 m<sup>2</sup>  
Invånare: ~4000 st  
Arbetsplatser: ~300 st  
Vårdboende: ~80 platser  
Skola: F-9 skola med ca 600 elever  
Skolgård: 23 m<sup>2</sup>/barn  
Förskola: 3-4 förskolor  
Förskolegård: 30 m<sup>2</sup>/barn



Datum  
2022-03-17

Diarienummer  
VON-2022/90.313

Området är kulturhistoriskt intressant och bland annat ska områdets industrihistoria tas tillvara.

Närheten till E4/E20 och den planerade Förbifart Södertörn påverkar områdets struktur som anpassas för att skapa goda boende- och livsmiljöer.

Tillgängligheten i området bedöms bli god.

Det planerade vård- och omsorgsboendet ska rymma 80 platser och samlokaliseras med en förskola mellan kullen och torget i hus B4, vilket ger utsikt mot natur, vardagslivet på torget och mot Mälaren. Utemiljöer planeras på lättillgängliga balkonger och takterrass.



Vård- och omsorgsboendets läge, röd pil

Området planeras enligt kommunens trafikstrategi där gång- cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Garageplatser för de boende kommer inte nödvändigtvis att finnas inom det egna bostadskvarteret. Syftet är att personer ska ändra sitt resmönster genom ökat avstånd till den egna bilen.

### **Förvaltningens synpunkter**

Inledningsvis ställer sig förvaltningen positiv till blandningen av hyres- och bostadsrätter i det nya området.

Det regelverk som finns idag syftar till ett tillgängligt samhälle, den sociala aspekten i form av social och upplevelsebaserad inkludering saknas. I den fortsatta planeringen bör hänsyn tas till risken för särbehandling på grund av funktionsnedsättning. Det behöver också finnas en medvetenhet kring att funktionshinder finns i många varierande former och grader. Ett antal funktionshindrade arbetar hel- eller deltid. Dessa personer behöver bostad och



Datum  
2022-03-17

Diarienummer  
VON-2022/90.313

tillgängliga miljöer som medger såväl resor till och från arbetet som möjlighet till deltagande i vardagslivet samt en reell möjlighet i fråga om val av bostad.

Att det finns tillgång till parkeringsplats för rörelsehindrade innebär inte med automatik att den som har ett sådant behov, trots läkarintyg, kan räkna med att få ett parkeringstillstånd beviljat.

Hänsyn behöver även tas till behovet och rätten att kunna få hjälp i hemmet oavsett om den sker genom hemtjänsten, personlig assistent, hemsjukvård eller en närstående. Genom en god samhällsplanering kan behovet av tjänstebilar eller andra fordon minska, men aldrig upphöra helt.

En samhällsplanering som minskar behovet av egen bil är berömvärd, men åtgärderna får inte vara så långtgående att personer riskerar att hindras från att besöka ett område. Samhällsplaneringen bör skapa möjligheter, inte försvåra människors liv.

En gemensam planering där viktiga funktioner lokaliseras i rätt läge bidrar till minskade behov av såväl persontransporter som övriga leveranser.

Det finns ett antal frågor som bör lyftas vid planeringen av nya områden där tillgänglighetsfrågan är relativt välreglerad genom lagstiftningen, medan frångänglighet sällan diskuteras.

Branschorganisationen Svensk Bostadsanpassning (BSBA) pekar i rapporten, Allt svårare att få bostadsanpassning, på att sedan lagändringen 2018 har kommunerna sett den nya lagen som ett skäl att ompröva rätten till bidrag som tidigare beviljats. Detta bör uppmärksammas i nya områden så att det finns möjlighet att såväl flytta in som att senare kunna bo kvar om något händer med den fysiska eller psykiska förmågan.

För personer i behov av gånghjälpmedel upplevs ofta den nya trafikmiljön med höga trottoarkanter som svårframkomlig. Även områden belagda med olika former av bark som underlag uppges innebära svårigheter ur framkomlighetssynpunkt.

## LSS-boende

Nämnden har i tidigare prognoser lyft fram behovet av bostäder med särskild service för vuxna, så kallade LSS-boenden. En boendeform som saknas i nu aktuella område. Gemensamt för de olika lösningarna gruppboende, serviceboende och särskilt anpassad bostad är att boendet, som utgör den enskildes egna hem, ofta innebär en merkostnad för den enskilde i och med att bostaden kräver specialanpassningar som verkar i hyreshöjande riktning. För gruppboende och serviceboende som erbjuder tillgång till personal dygnet runt krävs såväl personalytor som gemensamhetsytor samt en god planering av sambanden inom boendet. Beroende på verksamhetens art ställs särskilda krav på utrymningsvägar, brandceller, sprinklersystem mm. Som huvudregel tillhör olika typer av behovsprövade boenden verksamhetsklass 5B och ska förses med ett automatiskt släcksystem. I och med de särskilda krav som ställs på behovsprövade boenden är det av vikt att sakkunniga involveras tidigt i processen.



Datum  
2022-03-17

Diarienummer  
VON-2022/90.313

## Vård- och omsorgsboende

Detaljplanen möjliggör ett vård- och omsorgsboende. Det finns idag redan två vårdboenden som drivs av annan utförare än kommunen i denna kommundel. Huddinge kommun har under de närmaste åren därför inte behov av fler vårdboenden i denna kommundel. Kommande bedömningar av behoven avgör när i tiden detta kan vara aktuellt och om utförandet ska vara i kommunens egen regi eller genom en fristående utförare.

Uttrycket vårdboende kan leda tanken till vårdbyggnad eller institution vilket är missvisande då boendet ska ses som den enskildes privata bostad. En plats där de äldre kan leva ett värdigt och meningsfullt liv, samtidigt som de kan känna välbefinnande och trygghet.. Även parkeringsplats bör kunna erbjudas.

I nu föreliggande förslag saknas tillgång till de grundläggande behov som alla människor har av utevistelse och naturnära upplevelser för brukare på vård- och omsorgsboendet. Ingen hänsyn har tagits till den forskning som finns kring behovet av väl anpassade och utformade utemiljöer för äldre och sjuka. En väl utformad takterrass skyddad från buller och stark vind skulle kunna utgöra ett komplement till en traditionell utemiljö för vissa brukare.

Utemiljön är av vikt för äldre. Utomhusvistelse kan enligt studier från Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) öka halten av D-vitamin i kroppen som motverkar den med åldern stigande urkalkningen av skelettet. påskynda tillfrisknande, minska depression, upprätthålla rörlighet och kan ge uppemot fördubblad benstyrka hos den äldre befolkningen. Utevistelse kan också kopplas till bättre sömnkvalitet och minskad användning av mediciner hos äldre. Utevistelse ger ökad möjlighet till hälsofrämjande fysisk aktivitet. Enklare trädgårdsarbete, möjlighet till promenader mm. utifrån den enskildes förmåga bidrar till bättre balans och styrka vilket bland annat minskar risken för fallolyckor.

Läget med utblick över parken närheten till Mälaren ses som positivt. Brukarens positiva upplevelse kan förstärkas genom en god utformning av byggnaden med möjlighet till utblick även för den som har svårt att lämna sängen.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär några ekonomiska eller juridiska konsekvenser för vård- och omsorgsnämnden.

Lotta Wigen  
Socialdirektör

Helén Trostemo  
Ekonomichef



Datum  
2022-03-17

Diarienummer  
VON-2022/90.313

## **Bilagor**

Remisshandlingar (hämtade den 1 mars 2022)

[Vårby udde – ny sjönära stadsdel vid Vårby bryggor \(huddinge.se\)](#)

## **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen

[Plan@huddinge.se](mailto:Plan@huddinge.se)