HANDLÄGGARE
Maria Springman Kjell
Tel: 08-535 365 64
maria.springman-kjell@huddinge.se

Detaljplan för Vargen 14
- samrådsredogörelse

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Vargen 14 sändes ut på samråd under perioden 2 september – 1 oktober 2014. Planhandlingar skickades ut till sakägare enligt fastighetsförteckningen och till remissinstanser enligt remisslistan.

Under samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter avseende buller och miljökvalitetsnormer för vatten. Andra remissinstanser inkom med synpunkter angående framförallt hänsyn till kulturmiljön.

Inkomna synpunkter från sakägare och villaägareföreningen handlar bland annat om att byggnaden inte passar in/ avvikande arkitektur/ sticker ut och att byggnaden är inklämd. Många är oroliga för ökad trafik, ökad insyn, sol- och ljusförhållandena, samt att parkeringarna inte räcker till. Yttrandena berörde även hur byggnationen påverkar grundvattenförhållandena och vibrationer samt kulturmiljön.

Efter samrådet har projektet arbetats om. Nya skisser har tagits fram med samrådets yttranden, den geotekniska/geohydrologiska utredningen samt kulturvärdesinventeringen som underlag. Förslaget innebär nu att två byggnadsvolymer med lägenheter får uppföras med en byggnadshöjd om 7,5 meter samt en nockhöjd om 10 meter. Byggnadshöjden förhåller sig till gällande detaljplan för omkringliggande bebyggelse.

Förändringar i plankartan

- Byggrätten har delats upp i två volymer med en byggnadshöjd på 7,5 meter och en nockhöjd på 10 meter.
- En bestämmelse om att ett vegetationsbeklätt insynsskydd ska anordnas på fastighetens nordöstra sida, ej plank, har lagts till.
- Uteplats och friyta ska anordnas och har lagts till som en bestämmelse i kartan.
- En bullerbestämmelse reglerar ljudnivåerna.
- I användingen för lokalen har även kontor lagts till utöver handel och hantverk.
- En bestämmelse om endast källarlösa hus har lagts till i kartan.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i december 2013 i uppdrag att upprätta en detaljplan för Vargen 14 av samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten i att planlägga fastigheten Vargen 14 för flerbostadshus i två volymer samt en lokal för handel, hantverk och kontor. Den tillkommande byggnationen ska förhålla sig till kulturmiljön i framförallt skala och volym.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 2 september – 1 oktober 2014. Planhandlingar har sänts enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer enligt samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängliga hos planavdelningen i Tekniska nämndhuset.

Den 25 september 2015 hölls ett informationsmöte i Tekniska nämndhuset dit sakägare och andra intresserade blivit inbjudna.

Yttranden

Följande remissinstanser har inte svarat

Södertörns Brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har ingen erinran

Södertörns fjärrvärme

Vattenfall Eldistribution AB

Stockholm Vatten VA AB

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan för Vargen 14, Huddinge kommun, SBN 2013-2683
Planförslag upprättat i september 20I4 har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
Planområdet ligger längs Stationsvägen ca 250 meter från Stuvsta centrum.
Syftet med planförslaget är att pröva lämpligheten att uppföra radhus samt lokaler för handel och hantverk på fastigheten. Gällande detaljplan anger för fastigheten småhusområde (friliggande eller parhus) i upp till två våningar.
Enligt 5 kap. 14 § PBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljökvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska Länsstyrelsen verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt samt att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter
Sammanfattande bedömning.
Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att synpunkter nedan avseende buller och miljökvalitetsnormer för vatten kan tillgodoses.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Av 11 kap. 11 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta en detaljplan i vissa fall, t.ex. om beslutet innebär att bebyggelse blir olämplig med avseende på människors hälsa till följd av höga bullernivåer.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Stationsvägen samt av spårtrafikbuller från stambanan. Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning ligger den ekvivalenta ljudnivån för samlat buller i intervallet 55-60 dB(A) i den del där bostäder föreslås i planförslaget

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen avser att ta fram en bullerutredning och behandla bullerproblematiken ytterligare i det fortsatta planarbetet Utgångspunkten bör vara att klara riksdagens riktvärde om 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad.

När en tillkommande bostadsbebyggelse kommer att ligga i ett bullerutsatt läge och det krävs vissa bullerskyddande åtgärder eller om bebyggelsen måste ges en särskild utformning för att den ska anses bli lämplig för sitt ändamål, ska detta regleras på lämpligt sätt i detaljplanen. Exempelvis genom planbestämmelse om att samtliga bostadsrum får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) vid fasad. Uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå ska även kunna ordnas i anslutning till bostäderna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Av planhandlingarna bör framgå att planförslaget tillgodoser miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken. Planhandlingarna bör kompletteras med information om bl.a. vilka vattenområden/vattenförekomster som berörs, deras status och miljökvalitetsnormer samt en bedömning om exploateringen kommer att påverka recipienten.

Information om gällande miljökvalitetsnormer kan hittas här: http://www.viss.lansstyrelsen.se.

Övrigt

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Kommentar

Exploatören har tagit fram en bullerutredning som visar att riksdagens riktvärden 55 dBA vid fasad kan klaras för största delarna av de två bostadsbyggnaderna. En gemensam uteplats ser ut att kunna anordnas mellan bostadshusen som klarar högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Endast fasaderna mot Stationsvägen får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning kan riksdagens riktvärde innehållas.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om vattenförekomster och recipienter samt förslag på åtgärder för dagvattenhantering.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen (KUF) lämnar följande synpunkter på remissen Detaljplan Vargen 14 Kommundel Stuvsta, till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Beskrivning av ärendet
Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att planlägga fastigheten Vargen 14 för radhus samt lokal för handel och hantverk.

På fastigheten finns idag fyra byggnader varav en huvudbyggnad om 94 m^2 BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter om cirka 117 m^2 längs Stationsvägen. Gällande plan anger för fastigheten småhusområde (friliggande eller parhus) i upp till två våningar. Projektet är i linje med kommunens syn på förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap. 7§).

Planområdet ligger längs med Stationsvägen cirka 250 meter från Stuvsta centrum.

I Översyn av Kulturmiljöinventering i Huddinge – kulturmiljöer inom strukturplaner från 2013 ligger fastigheten inom ett område som är markeret med Y1. Y1 betyder att området är kulturhistoriskt värdefull miljö som tål exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierade mönster och riktlinjer.

Strax söder om planområdet ligger Skeppsmyreparken som rustades upp under 2012. Parken är avsedd för barn i olika åldrar och är tillgänglighetsanpassad.

Förvaltningens synpunkter
Förvaltningen har inga synpunkter på den föreslagna bebyggelsen. Förtätning i anslutning till kollektivtrafik prioriteras i kommunens Översiktsplan 2030. Vad gäller den intilliggande Skeppsmyreparken menar förvaltningen att den förtätning av bebyggelse som eftersträvas i Översiktsplan 2030, med åtföl-

jande befolkningsökning, på sikt kan innebära stor belastning på befintliga grön- och rekreationsytor.

Förvaltningen vill också lyfta fram vikten av att kulturmiljön i området tillvaratas. Den aktuella detaljplanen för Vargen 14 anger en byggrätt på 180 m^2 bruttoarea för handelsverksamheten med en nockhöjd på 6,5 meter. Den befintliga byggnaden om cirka 117 m^2 för handelsverksamheter ersätts av en ny byggnad för handel. Detta är ett ingrepp i kulturmiljön då en äldre byggnad rivs och nya radhus byggs på dess plats. Vid förtätning i ett område kan mindre fastigheter riskera att rivas då tomten inte anses utnyttjad på ett optimalt sätt.

Kulturmiljön, inte minst i form av det byggnadshistoriska arvet, är en del i strävan att skapa en stark lokal identitet och känsla för det samlade historiska arvet i närmiljön. Därför är det av betydelse att tillvarata byggnader som har en identitetsskapande funktion i området.

Stockholms länsmuseum skriver i Översyn av kulturmiljöinventering i Huddinge (rapport 2013:11, Albin Uller och Martina Berglund) att Stuvsta stationsbyggnad och det fåtal äldre servicebyggnader som fortfarande finns kvar runt stationen samt längs med Stationsvägen har ett stort kulturhistoriskt värde som representanter för olika epoker i Stuvstas utveckling. (s. 37)
Vidare sägs att En förtätning eller omdaning av Stuvsta centrum är möjlig att genomföra under förutsättning att den äldre bebyggelsen från den tidigare centrumetableringen värnas med utgångspunkt från deras kulturhistoriska och arkitektoniska värden. (s. 37)

Stationsvägen 22 ligger inte inom strukturplanens angivna område för Stuvsta centrum men i anslutning till det angivna området och längs Stationsvägen. Förvaltningen menar därför att den befintliga handelsbyggnaden utgör en del av de servicebyggnader i anslutning till stationshuset och längs Stationsvägen som nämns i Länsmuseets rapport och att den därför bör bevaras och rustas upp.

Kommentar
I planarbetet har en kulturinventering tagits fram där Stockholms läns museum bedömer att det är av större värde att bevara hela byggnadssammanhanget, med både bostadshuset och handelsbyggnaden, än att bevara en del, det vill säga handelsbyggnaden. Utredningen beskriver att om kommunen bedömer att byggnaderna får rivas och ny bebyggelse får uppföras på fastigheten anser Stockholms läns museum att skalan på den nya bebyggelsen är viktig, för att fortsatt respektera områdets framför allt äldre karaktär. Skalan

bör förhålla sig till den äldre bebyggelsen och inte vara högre än de omkringliggande villorna. Ny bebyggelse kan ha en modern utformning men det finns ingen anledning att uppföra en pastisch över handelsbyggnaden om den äldre bebyggelsen rivs.

Kulturmiljöinventeringen resulterade i att byggnaden delades upp i två volymer med en byggnadshöjd på 7,5 meter som stämmer överens med gällande plan för grannfastigheterna. Handel- hanteverk- och kontorsverksamheten är fortsatt planerad längs med Stationsvägen.

Stockholm läns museum

Bakgrund
Stockholms läns museum har som remissinstans ombetts svara angående detaljplaneförslaget för fastigheten Vargen 14.

Länsmuseets yttrande
Fastigheten Vargen 14 är belägen inom ett område med kulturhistoriskt värdefull miljö som är utpekat både i kommunens Kulturmiljöinventering samt i den översyn som senare har genomförts av vissa utvalda områden. Området har då bedömts som möjligt att förtäta med vissa förbehåll. Länsmuseet anser dock att Huddinge kommun har tolkat bedömningen av den kulturhistoriska miljön tämligen snävt och att en rivning av den befintliga byggnaden som idag inrymmer verksamhet mot Stationsvägen vore olycklig då just denna byggnad ingår i den tidiga centrumbildningen som är karaktärsskapande och viktig för området.

Kommentar
Se kommentar för Kultur- och fritidsförvaltningen ovan.

Kulturmiljöinventeringen resulterade i att byggnaden delades upp i två volymer med en byggnadshöjd på 7,5 meter som stämmer överens med gällande plan för grannfastigheterna. Handel- hanteverk- och kontorsverksamheten är fortsatt planerad längs med Stationsvägen.

Stockholm Vatten VA AB

Detaljplan för Vargen 14, SBN 2013-2683, enkelt planförfarande

Med anledning av Er skrivelse till Stockholm Vatten den 2 september 2014 med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att från vateknisk synpunkt följande kan anföras. Den nya detaljplanen innebär att gränsen för kvartersmark utmed Stationsvägen flyttas, vilket således även medför att förbindelsepunkten för va (vatten, avlopp och dagvatten) flyttas och place-

ras 0,5 m. utanför tomtgränsen. Ingen fysisk åtgärd kommer att utföras på plats, det är endast ansvarsgränsen mellan Stockholm Vatten och fastighetsägaren som ändras. Nuvarande fastighet är ansluten till det befintliga VA-ledningsnätet i Stationsvägen. Vid anslutningsfrågor i samband med den nya planläggningen kan kontakt tas med [kontaktperson finns i akten].

Stockholm Vatten har i övrigt inga synpunkter på den nya detaljplanen.

Kommentar
Synpunkten medför ingen åtgärd i planen.

Vattenfall Eldistribution AB

Yttrande angående Detaljplan för Vargen 14, Huddinge kommun - enkelt planförfarande

Ert dnr: SBN 2013-2683

Vårt DMS: 1002658867

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luft ledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/fårändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerad detaljplan. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt
Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfa ll.se/sv/anslutning-till-elnatet.htm eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden får utryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentar
Synpunkten medför ingen åtgärd i planen men har skickats vidare till fastighetsägaren för information.

Ett tydliggörande om att fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar har gjorts i genomförandebeskrivningen.

Södertörn fjärrvärme AB

Samråd av detaljplan för kv. Vargen 14 inom kommundel Stuvsta, Huddinge kommun

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren.

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Stationsvägen och kv. Hjorten 2, 41, 43 och 46 är ansluten till fjärrvärme.

Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3.

Med vänliga hälsningar

Kommentar
Planområdet berörs inte av några fjärrvärmeledningar och medför därför ingen åtgärd i planen.

Stuvsta gårds villaägareförening

Re. Synpunkter: Planbeskrivning Vargen 14, Kommundel Stuvsta

Samrådshandling

Enkelt planförfarande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2014

DIARIENR SBN 2013-2683

Enligt överenskommelse med Planarkitekt, Maria Springman Kjell, Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen, Huddinge Kommun, per telefon och mail 2014-09-29. Har anstånd givits till Stuvsta Gårds Villaägareförening (SGVF) med att inkomma med sitt yttrande över förslagen detaljplan Vargen 14 senast fredagen den 3 oktober.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att planlägga fastigheten Vargen 14 för radhus samt lokal för handel och hantverk.

På fastigheten finns idag fyra byggnader varav en huvudbyggnad om 93 m2 BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter om ca 117 m2 längs Stationsvägen. Gällande plan anger för fastigheten småhusområde (friliggande eller parhus) i upp till två våningar. Projektet är i linje med kommunens syn på förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap. 7 §).

Synpunkter från Stuvsta Gårds Villaägareförening (SGVF):

Kulturhistoriska miljöer

• SGVF emotsätter sig att planen är av begränsad betydelse, och därmed saknar intresse för allmänheten.

Den äldre bebyggelsen med ett småhus och en låg butikslänga har ett kulturhistoriskt värde i Stuvstas gamla gatubild, som vi som boende värdesätter högt. Butikslängan, på fastigheten Vargen 14 i Stuvsta , är från 1921. Byggdes och ägdes av handlare K.M Carlsson. Med åren har lokalen innehållit flera butiker bl.a. skomakerier, färg - och kemikalieaffär, cigarr- och papperhandel, blomsteraffär, damfrisering, sybehörsaffär, Vin & Essenser m.fl. (Källa Stuvsta väster om Huddingevägen, 2010)

Området är markerat med Y1 vilket betyder att området är kulturhistoriskt värdefull miljö som endast tål exploatering i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster samt riktlinjer och sker med stor hänsyn till den i kulturmiljöprogrammet beskrivna karaktären (Y1). (Källa Rapport 2013:11; Översyn av kulturmiljöinventering; i Huddinge; Stockholms läns museum, 2013)

Geologiska förhållanden

”Fastigheten, Vargen 14 och delvis anslutande småhusfastigheter inkl. Skeppsmyreparken, utgörs av plan mark och består huvudsakligen av lera och morän.”

• SVGF är mycket förundrad över varför inte någon geologisk markundersökning gjorts innan/eller finns tillgänglig då ett nytt planförslag skall påbörjas. En grundundersökning ger förutsättningar för planförslag och byggnadskonstruktioner.

Det är vida känt att marken i området runt Vargen 14 är gammal sjöbotten. Källargolven i de planerade radhusen kommer att hamna ca 1 m under grundvattennivån. (källa: Stockholm Vatten AB).

Om det inte tidigare var känt att hela området är gammal sjöbotten, så blev det känt inom Huddinge Kommun då Skeppsmyreparken rustades upp så sent som under 2012. Stockholm Vatten har provpumpat i den intilliggande Skeppsmyreparken, men pumpningarna måste upphöra då dränering av parken skulle komma att innebära kostsamma konstruktionsproblem samt stora risker att grannfastigheterna, med småhus, skulle komma att få stora skador på grund av marksättningar och sprickor i byggnader. Befintliga marknivåer +29 m över havet är lika inom Skeppsmyreparken och på Stationsvägen, utanför Vargen 14. Samt delvis inom Vargen 14, enligt erhållna uppgifter från Huddinge Kommuns Lantmäteriavdelning. Som framgår av bifogad karta från Planavdelningen, Huddinge Kommun.

[Bild finns i akten]

• SGVF ifrågasätter även lämpligheten av att bygga källare på sank mark, där källargolvet kommer att ligga 1 m under grundvattennivån.

• Med hänvisning till nuvarande markförhållande och trafiken (lastbilar, bussar, personbilar) föreslår vi att en vibrationsmätning/utredning utföres, som underlag till byggnation på fastigheten Vargen 14.

• SGVF vill även påpeka faran med att vid förslag till källarvåning innebär det att man punkterar torrskorpan, som ligger och flyter på den grundvattenbemängda undergrunden av lera. Vilket i förlängningen innebär risk för

sprickor i den planerade byggnaden på Vargen 14. Det innebär även uppenbara risker för sprickor i de angränsande småhusen.

• En hydrologisk undersökning måste också utföras inom och i anslutning till Vargen 14, för att få uppgifter om grundvattennivåer (befintliga och framtida).

Ljusförhållanden och lokalklimat

• SGVF efterlyser en mer omfattande solstudie för kv. Vargen för berörda fastigheter, med 1-timmesintervaller från solens uppgång till nedgång.

Vid:

1) Vår- & höstdagsjämning; den 21 mars sker solens uppgång kl.05:53 respektive nedgång kl.17:57.

2) Försommar; den 4 maj sker solens uppgång kl.03:50 respektive nedgång kl.19:39.

3) Sommarsolståndet; den 30 juni sker solens uppgång kl.02:48 respektive nedgång kl.20:53.

• SGVF anser att den, av arkitekt [namn], presenterade solstudien ej är tillräcklig omfattande för att bedöma skuggeffekterna på Vargen 11, då planen medger en nockhöjd på 8,5 meter. Vi anser att med en nockhöjd på 8,5 meter kommer de nya byggnaderna att skugga de intilliggande fastigheterna i norr.

Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den föreslagna planen medger en byggrätt på ca 480 m² byggnadsarea (BYA) för bostadsandamål och 190 m² bruttoarea för handelverksamheten. I nuvarande förslag är detta tänkt att fördelas på sju stycken radhus och en lokal för kommersiell verksamhet. På fastigheten finns idag fyra byggnader varav en huvudbyggnad på 93 m² BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter på ca 117 m². Den föreslagna planen medger en byggrätt på 480 m² BYA för bostäderna, med en nockhöjd på 8,5 meter, och 180 m² bruttoarea för handelsverksamheten med en nockhöjd på 6,5 m.

Bestämmelserna medger normalt att 20 % av tomten bebyggs. I detaljförslaget ges tillstånd att bebygga 41,5% av tomtytan. (480+190=670; 670/1613=0,41537)

”Fastighetsbildning: Ca 67 m² av Vargen 14, längs med Stationsvägen är idag planlagd som allmän plats. I samband med den föreslagna detaljplanen för Vargen 14 kommer marken att regleras till den kommunala fastigheten Stuvsta Gård 1:1.”

D.v.s. tomten blir 1613-67=1546 m². Alltså ger detaljförslaget tillstånd att bebygga 43 % av tomtytan. (480+190=670 m². 670/1546=0,4333)

Vad menar Huddinge kommuns planavdelning med att ” Verksamheten ska vara av icke störande karaktär och ska inte påverka de omkringliggande bostäderna?”. Vilka krav ställer Huddinge Kommun på fastighetsägaren att detta uppfylls.

Tillgänglighet till bostadshus

[Bild finns i akten]

Enligt detaljplanen ska bebyggelsen utformas så att alla bostäder nås med god tillgänglighet.

• SGVF undrar hur fastigheterna kommer att nås med god tillgänglighet under vintertid då en angöringsväg med möjlighet till kantparkering för sju bilar och en vändplan föreslås längs fastighetens norra sida. Var ska fastighetsägaren lägga snön så att fastigheterna kan nås med god tillgänglighet? alla bostäder nås med god tillgänglighet.

Gestaltning

Fastighetsägarens vision med förslaget är att ”berika Stuvsta med nya moderna bostäder i en eftertraktad skala samt öka platsens kvaliteter med både kommersiell verksamhet och eggande arkitektur”.

• SGVF anser att det är trevligt då nya idéer testas. I detta projekt är det dock helt fel att placera ett så extremt modernt arkitetkorisk skapelse i ett gammal uppvuxet småhussamhälle.

• I den nu presenterade planen kommer fastigheterna Vargen 11 samt Vargen 13 att ligga inklämda mellan det nya radhushuset, Vargen 14, samt hyreshusen utmed Stationsvägen norrut.

Lek och rekreation

Strax söder om planområdet ligger Skeppsmyreparken som rustades upp under 2012. Parken är avsedd för barn i olika åldrar och är tillgänglighetsanpassad

• SGVF vill påpeka att Skeppsmyreparken är numera ”bara” anpassad för mindre barn, motionärer samt boulspelare. Det är den alldeles utmärkt park för dessa ändamål. För andra idrottsaktiviter måste barn/ungdomar i Stuvsta bege sig till andra ställen inom Huddinge Kommun.

• Vad som menas med tillgänglighetsanpassad undrar vi också över, eftersom Parkeringsförbud, dygnet runt, gäller runt parken.

Gator och trafik

Den föreslagna planen möjliggör för sju radhus samt lokal för kommersiell verksamhet vilket är en ökning mot den befintliga användningen. Denna föreslagna planen kommer att genera mer trafik till och från bostäderna. Enligt planförslaget är tillgången till kollektivtrafik god. SGVF håller med om att den föreslagna planen kommer att generera mer trafik genom området. Både på Stationsvägen och Stuvstavägen

• SGVF håller inte med om att tillgången till kollektivtrafik är bra.

• De boende kommer ändå att behöva 2 (eller kanske 3) bilar per hushåll för att klara resor till arbete och olika samhällsfunktioner..

• Dessutom behöver den kommersiella lokalen flera parkeringsplatser.

Med ett ökande boende samt en kommersiell lokal på Stationsvägen kommer trafiken att öka. Detta Vilket kan ge upphov till fler olyckor för gående och cyklister på Stationsvägen, s. Speciellt då för barn/ungdomar på väg till förskolor/skolor. Samt även för besökare till Skeppsmyreparken. Idag är hastighetsbegränsningen 30 km/h, på Stationsvägen. Få, som respekterar, inklusive kollektivtrafiken, respekterar inte detta. Stationsvägen används som smitväg mellan Stuvstaleden/Stuvsta Centrum och Huddingevägen, väg 226.

Kollektivtrafik

Planområdet är inte väl försörjt med kollektivtrafik. Stuvsta pendeltågsstation ligger ca 250 m från planområdet. Busshållsplats finns på båda sidor av Stationsvägen där bussarna 703, 710 och 792 går.

• Pendeltåget går under rusningstrafik relativt tät, men inte under andra tider på dygnet.

• Busslinje 703 turtäthet är ½-timmestrafik, med undantag för morgon- och kvällsrusning.

• Lördag och söndagar går den inte alls.

• Busslinje 710 har även den ½-timmestrafik, med undantag för morgon- och kvällsrusning

• Busslinje 792 är en nattbuss.

Parkering, varumottagning, utfarter

• SGVF vill åter påpeka att de i förslaget totalt planerade sju parkeringsplasterna till radhusägarnas bilar, 1 gästparkeringsplats och 1 parkeringsplats till den kommersiella verksamheten, inte kommer att räcka till. Vår motivering är att arkitekten och nuvarande fastighetsägaren inte kan analysera hur många bilar som respektive familj i radhusen kommer att äga/ha användning för, trots det nära läget Stuvsta station. Inom Huddinge Kommun finns det dessutom en norm för hur många parkeringsplatser som varje hushåll behöver. Vi

måste komma ihåg att vi inte bor inom Stockholms stad, där det finns bättre kollektivtrafik jämfört med Huddinge Kommun. I Huddinge kommun har vi inte samma utbud inom närområdet vad gäller fritidisaktiviter för alla åldrar. Om en familj (eller fler familjer) har en sammankomst/sammankomster samtidigt räcker inte en besöksparkering. Parkeringsplatsbehovet till lokal för den kommersiell verksamhet, är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas. I närområdets lokalvägar är det parkeringsförbud! Så var finns parkeringsplatserna?

För kännedom

• har Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) publicerat skrifter om en mer aktuell och tidsenlig flexibel tillämpning av ”parkeringsregler” inom kommuner

• har flera kommuner som till exempel Malmö, Göteborg, Borås och Örebro också publicerat exempel på tillämpningar för tillgång på parkeringsytor ur en flexibel synpunkt med hänvisning till boende och miljö.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Stationsvägen samt spårtrafikbuller från stambanan (ca 170 m bort). Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns 2012) ligger den ekvivalenta ljudnivån för samlat buller vägnät och järnväg i intervallet 55-60 dBA i den del där bostäderna planeras ligga. För verksamheten är den ekvivalenta ljudnivån upp mot 60-65 dBA.

[Bilder finns i akten]

Då den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, kan bostäder uppföras under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Uteplats bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida. En bullerutredning är beställd av Huddinge Kommun och kommer att behandlas vidare i det fortsatta arbetet.

• På grund av byggnadernas placering samt bullerstörningar från två motsatta håll (järnväg och väg) är det mycket svårt att se hur en tyst eller ljuddämpad sida skall kunna åstadkommas.

Den föreslagna låga byggnadsdelen för verksamheten bör till viss del avskärma en del trafikbuller från Stationsvägen för de bakomliggande bostäderna. För kontorslokaler finns Naturvårdsverkets riktvärde inomhus, 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Inomhus regleras ljudnivån genom Boverkets byggregler, BBR.

Slutsats:

Denna planändring är helt oacceptabel och den planerade bebyggelsen passar definitivt inte in i denna del av Stuvsta.

Stuvsta Gårds Villaägareförening ser framemot ett fortsatt kreativt och framgångsrikt samarbete med Huddinge Kommun, för Vargen 14.

Stuvsta 2014-10-03

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Stuvsta Gårds Villaägareförening

Kommentar

En geoteknisk- och en geohydrologisk utredning har tagits fram som bekräftar SGVF's synpunkt om höga grundvattennivåer och lera på fastigheten. Utredningen har bidragit till att en källarvåning inte längre planeras i förslaget. En planbestämmelse har lagts till i plankartan som reglerar att endast källarlösa hus får uppföra för att säkerställa detta.

I bullerutredningen redogörs för vibrationsnivåerna där den maximala vibrationshastigheten i bjälklagen för bostaden närmast Stationsvägen beräknas bli 0,1-0,3 mm/s. Svensk standard SS 460 48 61 för komfort i byggnader anger 0,4 mm/s vägd RMS som gräns för måttlig störning och 1,0 mm/s vägd RMS för sannolik störning. Vibrationsnivåerna bedöms inte överskrida gränsen för måttlig störning.

Det omarbetade förslaget med uppdelade volymer innebär att ljuset kan gå i mellan byggnaderna och skapa bättre solförhållanden för grannfastigheterna nordost om planområdet. En uppdaterad solstudie har lagts till i planbeskrivningen.

En riktlinje i kommunens översiktsplan är att täthet, hög exploatering och funktionsblandning eftersträvas i kollektivtrafiklägen (Översiktsplan 2030, s.26). Stuvsta är i översiktsplanen utpekad som ett av de lokala centrumen i kommunen och där en strukturplan tagits fram. Inriktningen är att det ska vara en hög exploateringsgrad inom hela strukturplanen. Planområdet ligger 250 meter från Stuvsta station och anses vara kollektivtrafiknära. Detaljplanen innebär en relativt hög exploatering med lokal längs med gatan och bedöms därmed följa översiktsplanens riktlinje.

Prövning av verksamheter sker i samband med bygglov.

Snöröjning ska ordnas inom fastigheten. I gällande förslag föreslås innergården som möjligt snöupplag.

Tillgänglighet ska anordnads enligt Boverkets byggregler.

Stockholm läns museum skriver i den kulturmiljöutredning som gjorts på uppdrag av fastighetsägaren och kommunen att de inte har någon ingående erinran om hur den nya bebyggelsen skall se ut, men att ny bebyggelse kan ha en modern utformning. Se kommentaren ovan för Kultur- och fritidsförvaltningen för ytterligare kommentar kring kulturmiljön.

Stuvsta är i översiktsplanen utpekad som ett av de lokala centrumen i kommunen och där en strukturplan tagits fram. I strukturplanen för Stuvsta beskrivs området som kollektivtrafiknära med hänsyn till pendeltågsstationen och de bussar som går till och från området.

Bilen har en oersättlig funktion i vissa samanhang men ska enligt översiktplanen inte längre gälla som planeringsnorm i tätbebyggda miljöer utan planeringen måste istället utgå från gång, cykel och kollektivtrafik (Översiktsplan 2030, s. 35). Kommunen ska som riktlinje aktivt planera för att öka andelen kollektiv-, cykel- och gångresor. Det finns även forskning som har visat att fler individer väljer att åka kollektivt om tillgängligheten är god till spårtrafik. Kommunen har utifrån ovanstående förutsättningar gjort bedömningen att ett lägre parkeringstal för bilar är möjligt för Vargen 14 på grund av dess närhet till Stuvsta station. Kommunen ställer dock särskilda krav på exempelvis cykelparkering inom planområdet med hänsyn till det lägre parkeringstalet för bil.

En bullerutredning visar att den föreslagna bebyggelsen klarar av bullerriktvärdena. Dessa ska även redogöras för i bygglovet. I plankartan finns även en bestämmelse för tillåtna bullervärden. Ljudnivåerna inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR) och inte i detaljplanen.

Sakägare

Hjorten 41

Yttrande om detaljplan för Vargen 14 SBN 2013-2683

Undertecknad yttrar sig i egenskap av:

- VD för Papegojkort. Fastighetsägare till Hjorten 41

- Huddingebo sedan 1970
- Företagare med hjärtat i Stuvsta. Varit årets företagare och ledamot i kommunens näringslivskommitté under många år på 1990 talet.

Övergripande

Att yttra sig om detaljplaner är sällan meningsfullt. Alla viktiga beslut är i princip redan fattade och förankrade i den riktning som de inblandade önskar. Hur engagerat man än skriver så uppfattas det därmed som ett hot mot det arbete som utförts och de beslut som tagits. Om man får något svar är det på de på de punkter man anses ha fel.

Trotts min insikt väljer jag att yttra mig. Dock i en lite annorlunda form än vad som är brukligt. Den form jag valt är att skriva om att visa hänsynslöshet eller hänsyn. Min förhoppning är att ge någon form av tankeställare hos de människor som är inblandade. Då ingen bor i Huddinge vänder sig detta yttrande även till de politiska beslutsfattarna som har det övergripande och slutliga ansvaret.

Mitt yttrande innebär att planförslaget ändras enligt följande.

1. Fastigheten delas/styckas i ca 400 kvm stora områden/ tomter.
2. Nyttjandegraden får inte överskrida 30 %.
3. De hus som byggs skall vara anpassade i färg och form till området.
4. Inget hus får med tanke på grundförhållandena innehålla källare.
5. Takhöjden skall anpassas till 1,5 plans hus med brutna tak.
6. Minsta antalet P-platser skall vara 2 för villa och 5 för butik.
7. Byggnaderna skall placeras med hänsyn till sunt förnuft och omtanke.

Motiveringarna framgår av den följande textens nio områden som är uppdelade i vad som är hänsynslöshet och vad som är att visa hänsyn.

Varje avdelning har sitt eget A4 ark

Förteckning över de inblandade i detta ärende och i texten.

Fastighetsägaren: [red. namn och ort borttagna]

Arkitekten: [red. namn och ort borttagna]

Planarkitekten: Maria Springman Kjell [red. ort borttagen]

Chefen för Gatu-och Trafikavd: Annika Feychting [red. ort borttagen]

Planchefen: Christina Gortcheva [red. ort borttagen]

Planarkitekten och Planchefen har varit kort tid på sina tjänster.

Hänsynslöshet 1

Fastighetsägaren vände sig till en ung oerfaren arkitekt och beställde något som "sticker ut". Inte ska vara något "klipp och klistra". Inte skulle vara som "Mellanmjölk". Vad jag förstod av vårt samtal så ville han mest ha ett minnesmärke över sig själv.

Hänsyn

Vad fastighetsägaren borde ha beställt var en förtätad bebyggelse som passade in i miljön och som tog hänsyn till grannar och platsens förutsättningar.

Hänsynslöshet 2

Arkitekten gick till Huddinge kommuns planavdelning med ett blankt papper och ställde frågan; "Vad vill ni ha på den här tomten". Svaret blev "ett höghus". Arkitekten berättade att han omedelbart vägrade rita höghus. Höghus får andra typer av företag ägna sig åt, t ex ”Skanska" sa han på ett informationsmöte. Redan i detta skede visade alltså planavdelningen hänsynslöshet mot miljön och fastighetens grannar och befolkningen i Stuvsta. Framförallt var man redo att förstöra livet mentalt och ekonomiskt för den närmaste grannen som skulle bli helt inklämd mellan stora huskroppar.

Miljonvärlden skulle tas ifrån grannarna framförallt den närmaste, och skänkas till fastighetsägaren på Vargen 14.

Hänsyn

Vad planavdelningen borde ha gjort var att tala om att man önskade en ansvarsfull förtätning med hänsynstagande till platsens kulturella status, grannarnas mänskliga rättigheter och de besvärliga förutsättningarna att bygga hus på vattensjuk mark. Man kunde också ha förklarat de parkeringsnormer som gäller är i underkant för vad som behövs.

Hänsynslöshet 3

Arkitektens medarbetare satte nu igång och rita en kompromiss mellan det som fastighetsägaren beställt och vad planavdelningen önskade sig. Det blev ett "liggande höghus på 45 meter! Högt eller långt beroende på hur man vill se det. Allstå något som sticker ut och bryter allt som tidigare skådats i området. Det gäller såväl färg som form. Områdets karaktär med vinklade tak var ersatta av platta industritak och färgerna blev allt annat än i Stuvstas färgskala. För att det liggande höghuset skulle ligga still, så bestämdes att det skulle grävas ner tre meter i den gamla sjöbotten. Möjligen var det för att få plats med fler rum som inte syntes eller också var det för att höghus som ligger bara får vara precis så höga att de förstör för grannarna. Sedan räcker det.

Den 4 dec 2013 blev jag inbjuden till arkitektens källare för att se resultatet i modell och i färgtryck. Jag blev tillfrågad om vad jag tyckte. Mitt svar var snabbt och enkelt; FULT!

Jag talade också om för arkitekten att det måste vara helt uteslutet att bygga hus med källare i ett så vattensjukt område. Det måste innebära att folk som ska bo där utsätts för stora hälsorisker. Jag frågade också om han tänkt sig att varje hus skulle ha en länspump ständigt igång.? Svaret blev, med händerna för öronen, "Jag vill inte lyssna på det örat" Han hade inte en aning om markens beskaffenhet. En okunskap han delade med fastighetsägaren.

Hänsyn

Arkitekten kunde ha upplyst fastighetsägaren om att hans yrkesheder krävde hänsynstagande till omgivningen. Att man skall bygga med och inte mot naturen och vad tidigare arkitekter har skapat. Saker som inte hör ihop ska inte stå ihop. Han kunde också, innan något enda pennstreck

dragits, beställt en markundersökning. Alltså börjat undersöka grundförutsättningarna först.

Lite historia

- På 1920 talet byggdes en "Liggande Skyskrapa" i Huddinge Centrum.
- "Stuvsta gult" var en gång i tiden var ett begrepp bland färghandlare.

Hänsynslöshet 4

Till arkitektens informationsmöte i Stuvsta Kyrkan den 17 september 2014 bjöds grannarna in för att bli informerade om vad som ska byggas. Inbjudan var på 5 fullskrivna A4 sidor. Inte en enda bild eller skiss fanns med.

På själva mötet fanns ingen modell att titta på. Sju konstruktionsritningar i svartvitt A3, benämnda "bygglovshandling" delades ut.

Vid arkitektens föreläsning kom det efter en dryg timme fram en enda färgbild. Det gick ett sus genom publiken och alla förstod varför han inte velat visa några bilder på hur radhusen skulle komma att se ut i sig själva och i sin omgivning. Vad det handlade om var att utöva maktspråk, ingen skulle kunna förbereda sig. När jag 4 dagar innan mötet bad den unga, nya, modiga, planarkitekten att skicka mig bilder så fick jag svaret att det är arkitektens egendom som inte får lämnas ut. Men hon skulle fråga om det gick bra. Dagen innan mötet frågade jag igen efter bilder. Svaret blev att arkitekten sagt att det vore orättvist om bara jag fick se bilder, därför så gick dem inte. Orättvist mot vem? Arkitekten ansåg tydligen att det var en kamp mellan grannar det handlade om. På det andra informationsmötet som hölls av planarkitekten (kanske som ett resultat av min önskan) den 25 september fanns heller ingen modell eller färgbilder att titta på. Det visade sig dock att det inte var något ljug från arkitekten om att planavdelningen, antagligen den nuvarande plan-

arkitektens företrädare och några till som uttryckt önskemål om ett höghus.

Hänsyn

Arkitekten kunde i sin inbjudan ha skickat med bilder på hur husen skulle komma att se ut. I sig själva och i sin omgivning. Det skulle ha gett sakägarna en rimlig chans att förbereda sig och vänja sig vid utseendet.

Nu blev det istället en upprörd diskussion där arkitekten gång på gång tvingades upplysa om att han inte ljög och att han var en ärlig person.

På planarkitektens möte kunde arkitekten ha gett planarkitekten tillstånd att visa de bilder hon förfogade över. Det gjorde han inte.

Hänsynslöshet 5

Kommunens planavdelning och bygglovsavdelning har skaffat sig ett trist rykte om att allt går att ordna om man bara har de rätta kontakterna. Ryktet bekräftades när arkitekten ficka höra talas om att jag ägde en obebyggd tomt i ett läge som i Huddinges översiktsplan 2030 kallas, "den regionala stadskärnan" som utgörs av en ring runt Huddinge station. Hans reaktion blev han ville göra samma sak med min tomt på kvarteret Rädisan som han gjort med Vargen 14.

När jag upplyste arkitekten om att jag helt i linje med politikernas ambitioner föreslagit att man skulle tillåta mindre tomtstorlekar än 800 kvm i hela kvarteret i samband med att man ändå gjorde en planändringen, men att jag fått avslag på denna begäran av planavdelningen. Beskedet från arkitekten var att det inte skulle vara några som helst problem att ändra på beslutet med de kontakter de förfogade över.

Hänsyn

Kompisförhållanden, godtycklighet och ignorerande av likställighetsprincipen får inte förekomma i "min" kommun, särskilt inte på en planavdelning. Samtidigt som en planarkitekt jobbar för att behålla stora tomter i centrala lägen så ska inte en annan planarkitekt kunna jobba för höghus på villatomer i andra centrala lägen. Det är djupt stötande och odemokratiskt.

Hänsyn är att alla skall behandlas lika och de bestämmelser som är beslutade skall inte kunna frångås med godtyckliga beslut och trixande med dispenser, och mindre avvikelser osv. Den genomsnittliga tomtstorlek som tillåts på Vargen 14 är ca 200 kvm per hus. Utnyttjandegraden är ca 40% alltså långt över vad som gäller för andra villafastigheter i centrala lägen.

För kvarteret Rädisan beslutades att minsta tomtstorlek skulle vara 800 kvm och högsta byggrätt 20% av tomtytan. Var finns det sunda förnuftet? Finns det bara två lägen. Allt eller inget? Är det som arkitekten sa på mötet ingen ordning alls. I själva verket sa han något mycket värre, men då jag inte minns ordagrant så får det bli den snälla varianten.

Hänsynslöshet 6

Parkeringseländet i Stuvsta skall förvärras med att dispens beviljas för färre parkeringsplatser än vad den egna parkeringsnormen anger. Orsaken uppges vara att man skall lära folk att åka kollektivt eller att cykla.

Det är en orealistisk tankegång i överskådlig tid. Den hör inte hemma i ett sammanhang där man har ansvar för att se till att infrastrukturen fungerar på ett pragmatiskt sätt för de människor som lever här.

Tåg och bussar kommer alltid att vara färdmedel som tar dig från en plats där du inte är till en plats dit du inte ska på tider som du inte bestämmer. De flesta bussar är dessutom riktiga miljöbovar på så sätt att de kör efter sin turlista även om nästan ingen åker med dem.

Bilarna blir å andra sidan allt miljövänligare och går mer och mer på eldrift. Det finns ingenting som motsäger att vi i framtiden kommer att ha fler bilar än vad vi har nu. I vart fall i Huddinge då vi saknar T-bana och kan väljas som bostadsort av folk som vill ha bil. b

Att cykla går bra halva året om avstånden inte är för långa och man inte har något att bära på, men på vinterhalvåret är det förenat med livsfara. Jag cyklar själv till jobbet, och åker mycket mer kollektivt än med bil, men det beror på att jag är ensamstående, har nära till jobbet, inte har några barn att hämta och lämna på dagis, träningar och matcher och andra aktiviteter. Jag behöver heller inte ta mig till köpmarknader och lågprisbutiker för att få ekonomin att gå ihop.

Det är också ren statistik från SCB att ju högre inkomster ett hushåll har desto fler bilar har det. Med de priser som dessa radhus kommer att få så är det bara välbärgade människor som kommer att kunna bo där. Genom att det är trevåningshus utan hiss så har man också satt stopp för allt pensionärsboende. Alltså för de människor som kan tänkas klara sig utan bil eller med en bil.

Utöver boendet skall på fastigheten också finnas en butik. Denna butik skall för sin personal, sina leverantörer och för sina kunder klara sig på en fast plats och två rörliga som ska delas med besökande till radhusen. Om det inte är en ursäktlig felräkning så måste det vara direkt tjänstefel att fixa en dispens för färre P-platser .

Fortsättning på Hänsynslöshet 6

För Huddingebor som är beroende av bil känns det obehagligt att chefen för Gatu- och trafikavdelningen har rykte om sig att bara bry sig om cyklister. Enligt tämligen säker källa cyklar hon varje dag till och från jobbet i Huddinge, Sommar som vinter. Hennes avdelning jobbar också öppet aktivt för att försvåra livet för folk med bil. Det tankesätt som råder förklarades av planchefen på planarkitektens möte.

Frågan är om dispensgivarna på Gatu- och Trafikavdelningen någonsin har besökt ICA butiken, posten eller banken och sett hur det panikparkeras i kör-

filen eller på trottoaren. Antagligen har de heller inte sett hur folk åker runt, runt, runt och letar infarts parkering. Har de inte förstått att det är fler parkeringsplatser än normen som behövs i centrumnära lägen, inte färre?

Frågan är också om Gatu- och Trafikavdelning och Planavdelningen för en kamp mot bilismen med politikernas välsignelse? I valrörelsen var det i vart fall inte lätt att höra de tongångarna. Miljöpartiet undantaget.

Kanske har Planarkitekten och Gatu- och Trafikavdelningen tänkt att folk kan parkera på vår parkering. Utöver att den är vår så är den dock i så dåligt skick, på grund av den vattensjuka marken att den inte tål mer belastning. För att freda oss måste vi antagligen sätta upp en stoppbom.

Hänsyn

Är att se verkligheten som den är och hjälpa människor och företag med att tillhandahålla en fungerande infrastruktur. I detta fall tillräckligt med P- platser. Alltså betydligt fler än vad regelverket förespråkar, inte färre.

Hänsynslöshet 7

De människor som köper radhus i liggande höghuset kommer att med stor sannolikhet köpa sig problem. Alla försäkringsbolag vet att hus med platta tak är mycket mer skadedrabbade än hus med lutande tak. Samma sak gäller för källarrum i våtmark som ofta får problem med fukt och mögel. De här husen har både platta tak och källarrum under grundvattennivån. Stor risk för mögel och fuktproblem i alla ändar med andra ord.

Hänsyn

Är att inte bygga mot naturlagarna. Hänsyn är att bygga säkert och beprövat. Arkitektens vision om att testa gränser och förändra byggbranschen kanske kan prövas utan att utsätta andra för stor risk.

Hänsynslöshet 8

Byggnaderna är i en stil som samtliga grannar (100%) som var på första informationsmötet inte tyckte passade in i området. Alla var ense om att det skulle förfula området sänka värdet på alla omkringliggande fastigheter.

Arkitekten försvarade sig med att han gått runt i Stuvsta och inte kunnat upptäcka någon enhetlighet och att han skapelse i vart fall inte var lika ful som den betongbunker som byggts på ett berg i centrum. Några av oss som var där menade att hans skapelse var fulare och att betongbunkern konstigt nog inte syns på samma sätt. Arkitektens sätt att resonera är konstigt. Bara för att man tycker att det finns något som är riktigt fult (vilket jag förstår) och för att det finns hus som bryter mot det existerande mönstret och färgskalan så är det

inte ett argument för att göra det ännu värre. I själva verket är det den som agerar som nummer två som bekräftar att nu är det fritt fram. Resultatet blir då ett nytt Beirut istället för ett någorlunda vackert "Huddinges Gamla Stan".

Hänsyn

Är att visa hur man kan bygga nytt, förtätat, anpassat. Något som stuvstaborna kan bli stolta över och berömma med ord som;

- Snyggt.
- Vackert.
- Trevligt.
- Mysigt.
- Passar in.

Hänsynslöshet 9

Ett landmärke för Stuvsta är den låga gulliga affärsbyggnaden med rötter från 1920 talet. Den ska rivas. Inte för att ge plats åt bostäder som fastighetsägaren uppger till tidningen Mitt i., utan för att ersättas av en betydligt större och högre butiksbyggnad på samma plats. Dessutom i samma avvikande stil som "liggande höghuset". Hur [red. namn borttaget] tvingades bort från lokalen de hyrt under 27 år är en hänsynslös historia i sig självt, men när arkitekten i sin kallelse skriver på följande sätt, "och samtidigt bibehålla den uppskattade handels- och kontorslokalen utmed Stationsvägen" så tar han priset för hänsynslöshet. Att försöka lura folk att huset skall bibehållas när det är helt bestämt att det ska rivas och ersättas med något helt avvikande är inte okej.

Hänsyn

Är att sanera och renovera byggnaden, eller att bygga upp en ny liknande. byggnad. En ganska omfattande sanering har redan gjorts av den nya hyresgästen. Att arkitekten inte anser att det blir bra är antagligen sant om han skall göra det. Att det skulle vara några som helst problemför någon annan att är inte troligt. Det finns många exempel på hur man återskapat byggnader som t ex brunnit ner till grunden.

Vänliga hälsningar

Kommentar

En riktlinje i kommunens översiktsplan är att täthet, hög exploatering och funktionsblandning eftersträvas i kollektivtrafiklägen (Översiktsplan 2030, s.26). Stuvsta är i översiktsplanen utpekad som ett av de lokala centrumen i kommunen och där en strukturplan tagits fram. Inriktningen är att det ska vara en hög exploateringsgrad inom hela strukturplanen. Detaljplanen inne-

bär en relativt hög exploatering med lokal längs med gatan och bedöms därmed följa översiktsplanens riktlinje.

Bilen har en oersättlig funktion i vissa samanhang men ska enligt översiktplanen inte längre gälla som planeringsnorm i tätbebyggda miljöer utan planeringen måste istället utgå från gång, cykel och kollektivtrafik (Översiktsplan 2030, s. 35). Kommunen ska som riktlinje aktivt planera för att öka andelen kollektiv-, cykel- och gångresor. Det finns även forskning som har visat att fler individer väljer att åka kollektivt om tillgängligheten är god till spårtrafik. Kommunen har utifrån ovanstående förutsättningar gjort bedömningen att ett lägre parkeringstal för bilar är möjligt för Vargen 14 på grund av dess närhet till Stuvsta station. Kommunen ställer dock särskilda krav på exempelvis cykelparkering inom planområdet med hänsyn till det lägre parkeringstalet för bil.

En geoteknisk- och en geohydrologisk utredning har tagits fram som bekräftar synpunkter om höga grundvattennivåer och lera. Utredningen har bidragit till att en källarvåning inte längre planeras i förslaget. En planbestämmelse har lagts till i plankartan som reglerar att endast källarlösa hus får uppföras.

Stockholm läns museum skriver i den kulturmiljöutredning som gjorts på uppdrag av fastighetsägaren och kommunen att de inte har någon ingående erinran om hur den nya bebyggelsen skall se ut, men att ny bebyggelse kan ha en modern utformning. Se kommentaren ovan för Kultur- och fritidsförvaltningen för ytterligare kommentar kring kulturmiljön.

Skisser i detaljplaneskedet är inte bindande och det slutgiltiga resultatet kan komma att se annorlunda ut. Detaljplanen reglerar inte taklutningen men möjliggör genom både byggnadshöjd och nockhöjd vinklade tak.

I Huddinge kommuns etiska kod beskrivs bland annat att kommunen ska bemöta alla på ett jämlikt och likvärdigt sätt och stå fri från jäv och andra intressekonflikter. Vid misstanke om jäv, intressekonflikter eller ojämlik behandling ska samhällsbyggnadsdirektören kontaktas omgående.

Vargen 13

Avseende förändring i detaljplan för fastigheten Vargen 14.

Vi (fastighetsägare till Vargen 13) motsätter oss den föreslagna planändringen då vi anser att fastigheten inte är lämplig att exploatera i den utsträckning som nu föreslås.

En så stor och sammanhängande flerfamiljsbostad passar inte in i befintlig bebyggelse som mestadels består friliggande villor. Vi kommer att drabbas av en betydligt ökad insyn och biltrafik precis invid tomtgränsen (infartsväg med parkering för 7 bilar samt vändplan) och vår fastighet kommer att ligga inklämd mellan två flerfamiljshus.

Kommentar

Insynen till omkringliggande fastigheter har begränsats genom att byggnaden har delats upp i två volymer som vänts mot varandra och en gemensam gårdsyta. De uppdelade volymerna innebär även att ljuset kan gå i mellan byggnaderna och skapa bättre solförhållanden för grannfastigheterna nordost om planområdet. En uppdaterad solstudie har lagts till i planbeskrivningen.

Parkeringarna för den tillkommande byggnationen planeras ligga längs med fastighetens norra sida. För att minska både insyn och synen av parkeringen ska ett vegetationsbeklätt insynsskydd med viss genomsläpplighet anordnas i fastighetsgräns. Detta regleras genom en bestämmelse i plankartan.

För kommentar kring exploateringsgraden, se kommentar till Stuvsta gårds villaägareförening ovan.

Vargen 4

Yttrande om detaljplan för Vargen 14 SBN2013-2683 /SBN2013-2310

Som fastighetsägare av Vargen 4 och sakägare [red. namn borttaget] samt [red. namn borttaget] i denna fråga skulle jag vilja göra lite yttranden

1. Vi har den angränsande tomten till Vargen 14 ovansida, vilket gör att vi inte direkt kommer att bli berörda på samma sätt som andra sakägare blir. Jag tycker heller inte att det är något problem med att det byggs på tomten Vargen 14, MEN… Jag förstår inte hur man kan välja att bygga detta 45 meter långa liggande höghus som dessutom sticker ut och bryter mot allt annat i detta område som färg, form, och storlek samt alla tak som sadeltak och valmat tak. Jag tycker inte man har tagit hänsyn till områdes karaktär.
Man väljer då att bygga 7 lådor som ser ut som container med platta industritak som varken stämmer in med form eller färg. Jag flyttade hit till Stuvsta 1997 för att jag tyckte det var som ett liten idyllisk samhälle , och tycker än

så länge att det är det, men jag anser att detta bygge kommer att ta bort denna känsla samt att värdet på kring liggande byggnader kommer att minska, oavsett vad arkitekten [red. namn borttaget] tycker om den saken, han verkar mest vara intresserad av att det ska ”sticka ut” och inte va något traditionellt, varför kan det inte vara traditionellt???

2. Varför kan man inte bygga sju små radhus med sadeltak? Alternativt två parhus vilket skulle smälta in betydligt mer i Stuvsta . Arkitekten [red. namn borttaget] samt Fastighetsägaren [red. namn borttaget] tycker inte att det är något som, åter igen ”sticker” ut. Men ingen av dom ska bo här när detta projekt är klart. Vad som framkom på mötet angående att det var bra med bostadsrätts radhus var bla att affärerna skulle blomstra och Stuvsta Centrum skulle leva upp, men ursäkta… hur stor förändring skulle 7 familjer kunna göra för detta? Samt att bygget enligt Arkitekten [red. namn borttaget] var ett mellanting från lägenhet till villa för dom som inte hade råd med villa, men som ni vet är radhus inte BILLIGARE så det är bara fastighetsägaren som får ut mer vid försäljningen .

3. Grundvattenproblem
Källargolven i de planerade sju radhusen kommer efter konsultation med Stockholm vatten att hamna ca 1 m under grundvattennivån.
Detta får många svåra konsekvenser. Bl.a. måsta man förmodligen ha grundvattenpumpar som tar bort grundvattnet under fastigheten. Detta kommer att innebära att alla kringligande fastigheter som är grundlagda på torrskorpan kommer att sjunka med svåra konsekvenser i form av sprickbildningar och sättningar på fastigheterna när grundvattnet sänks. Detta har man redan provat då Stockholm vatten har prov pumpat i den intilliggande Skeppsmyreparken, ovanstående konsekvenser medförde att pumpningarna måste upphöra.

Jag utgår ifrån att om detta händer min fastighet Vargen 4, med tex sprickbildningar och sättningar av grunden på fastigheten att det är den som godkänt bygglovet(kommunen) alternativ byggherren som står för dessa kostnader , då detta redan är bevisat att det inte fungerar som jag skrev ovan. Vilket gör att denna form av byggnation faller bort enligt min åsikt. Vår fastighet ligger ca 9 meter från det ställe där man planerar att sänka denna byggnad på 3 våningar och gräva ner 1 våning vilket skulle innebära minst 2,5 meter ner i marken och grundnivån på vattnet är 1 meter.

Vi har även en björk som står ca 5 meter från detta bygge, hur påverkas dessa rötter av nedgrävningen av källarplan? Vem ansvar för att denna inte tar skada och om den välter på mitt eller andras hus? Utgår även ifrån att byggherren står för detta ev. den som godkänt bygglovet

Så till slut självklart ska man bygga nytt, förtäta och anpassa men bygg då något som vi Stuvsta bor kan vara stolta över och tycka är fint och passar in i den miljö som vi har i dag.

Kommentar
I planarbetet har en kulturinventering tagits fram där Stockholms läns museum bedömer att det är av större värde att bevara hela byggnadssammanhanget, med både bostadshuset och handelsbyggnaden, än att bevara en del, det vill säga handelsbyggnaden. Utredningen beskriver att om kommunen bedömer att byggnaderna får rivas och ny bebyggelse får uppföras på fastigheten anser Stockholms läns museum att skalan på den nya bebyggelsen är viktig, för att fortsatt respektera områdets framför allt äldre karaktär. Skalan bör förhålla sig till den äldre bebyggelsen och inte vara högre än de omkringliggande villorna. Ny bebyggelse kan ha en modern utformning men det finns ingen anledning att uppföra en pastisch över handelsbyggnaden om den äldre bebyggelsen rivs.

En riktlinje i kommunens översiktsplan är att täthet, hög exploatering och funktionsblandning eftersträvas i kollektivtrafiklägen (Översiktsplan 2030, s.26). Stuvsta är i översiktsplanen utpekad som ett av de lokala centrumen i kommunen och där en strukturplan tagits fram. Inriktningen är att det ska vara en hög exploateringsgrad inom hela strukturplanen. Planområdet ligger 250 meter från Stuvsta station och anses vara kollektivtrafiknära. Detaljplanen innebär en relativt hög exploatering med lokal längs med gatan och bedöms därmed följa översiktsplanens riktlinje.

En geoteknisk- och en geohydrologisk utredning har tagits fram som bekräftar synpunkter om höga grundvattennivåer och lera. Utredningen har bidragit till att en källarvåning inte längre planeras i förslaget. En planbestämmelse har lagts till i plankartan som reglerar att endast källarlösa hus får uppföras.

Vargen 11

Betr. Vargen 14 SBN 2013- 2683

Fastighetsägare till Vargen 11, [red. namn borttaget], motsäger sig bestämt den föreslagna planändringen, enligt Planbeskrivning Vargen 14, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2014,

DIARIENR SBN 2013-2683, då den medför betydande olägenheter för vår fastighet och vår boendemiljö. Planändringen medför betydande konsekvenser för alla omkringliggande fastigheter. Det är helt enkelt inte lämpligt att

genomföra en ca 45 m lång och 8,5 m hög koloss med helt avvikande arkitektur i ett villaområde med bara småhus.

Några sakargument:

1. Vår södersida med solterrass vid vårt poolområde kommer med den nya planen att komma i skugga på eftermiddagen. Vår fastighet ligger i plan med gatan vilket skulle innebära en lång fasad (45 m) 8 m från vår gräns ca 12,5 meter hög i västra änden (8,5m nockhöjd plus marksluttning ca 4m) utefter hela vår södra gräns. Vår fastighet ligger så att vi i norr har ett högt (ca 15 m) hyreshus ca 8 m från gränsen, i väster en högt belägen villa som ligger ca 3 m högre än vår. Den enda sidan vi får in ljus ifrån är från söder, så den föreslagna planändringen är förödande för vår fastighet, då höjden på en så lång länga med tvåvåningshus blir alldeles för hög för att inte negativt påverka vår intilliggande fastighet. Vår tomt är enligt gällande plan avstyckad från bakomvarande fastighet varför vår tomtareal endast är 674,4 m², vilket kommer att medföra att vi blir totalt inbyggda. Det är inte avsikten med den befintliga planen.

Foto taget från vår balkong: [bild finns i akten]

2. Vi kommer att få betydande insyn från 7 st. radhus, vilka kommer att få direkt insyn rakt in i vårt sovrum och kök, samt över vår pool och uteplats. Vi känner att det blir en väldig exponering, att de ser ner på oss uppifrån och ner. Inomhus kommer dagsljuset att försvinna. Mer elenergi behövs användas inomhus under dagtid. Planering av infartsväg till fastigheterna skulle medföra en väsentligt tillkommande trafik på vad vi förstår grusväg (genomsläppliga ytor) direkt utmed, se planskiss, vår södra gräns samt med parkering mot gränsen.

Vi är pensionärer och är hemma mycket och vistas mot denna sida, poolen är belägen 1 m från gränsen. Detta är den enda sida vi kan vistas på då det på framsidan är genomfart med ständigt trafikbuller från gatan. Vi ställer oss också frågande till varför kommunen har frångått gällande parkeringsnorm då det redan nu råder brist på parkeringsplatser inom området. Kommunens resonemang om att det bara skall finnas 1 bil i varje hushåll och inga besökare till affärslokalen, fungerar inte i praktiken, även om det i den teoretiska visionen ser bra ut. Var skall besökare och bilarna till de familjer, som måste ha 2 bilar då barn skall skjutsas till dagis, träning, andra fritidsaktiviteter mm. parkeras ??? I Huddinge Kommuns översiktsplan 2014, framgår att Kungens Kurva samt Flemingsberg skall bli regionalt servicecentrum med bl.a. köpcentra, där Huddinge kommuns innevånare skall handla. Då behöver konsumenterna bil för att ta sig dit. I Stuvsta centrum kommer det inte att finnas det utbudet av kommersiella produkter, som täcker konsumentens behov.

3. Kulturhistorisk miljö. Bebyggelsen på fastigheten och komplementbyggnad som finns på fastigheten idag har ett kulturhistoriskt värde i Stuvstas gamla gatubild från 1910, vilket Stuvstaborna värdesätter högt. Området är markerat med Y1 vilket betyder att området är kulturhistoriskt värdefull miljö som endast tål exploatering i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer. Bedömningen är att eventuell kompletteringsbebyggelse inom villaområdena skall ske med stor hänsyn till den i kulturmiljöprogrammet beskrivna karaktären(Y1). I detta planförslag finns ingen som helst hänsyn tagen till ovanstående.

4. Grundvattenproblem: Källargolven i de planerade 7 radhusen kommer efter konsultation med Stockholm vatten att hamna ca 1 m under grundvattennivån. Detta får många svåra konsekvenser. Bl.a. måsta man förmodligen ha grundvattenpumpar som tar bort grundvattnet under fastigheten. Detta kommer att innebära att alla omkringliggande fastigheter, inklusive den nyligen renoverade Skeppsmyreparken, som är grundlagda på torrskorpan, kommer att sjunka med svåra konsekvenser i form av sprickbildningar och sättningar på fastigheterna när grundvattnet sänks. Bara att ta hål i torrskorpan kan vara ett problem då hela området och husen skakar kraftigt bara en buss kör förbi på den gamla sjöbottnen. Detta är redan provat då Stockholm vatten har provpumpat i den intilliggande Skeppsmyreparken då ovanstående konsekvenser medförde att pumpningarna måste upphöra.

5. Att bygga en byggnadslänga som är så lång som 45 m och står på fast mark i väster samt står och flyter i öster kommer att få problem med sättningar. Det hjälper inte att påla då hela marken skakar.

6. När man ändrar en plan måste hänsyn tas till intilliggande hus. Man brukar trappa ned bebyggelsen vartefter. Man kan inte gå från ett högt hyreshus till en 1 1/2 plans villa och sen gå upp igen till 8 hus långt (45 m) och 8,5-12,5 meter hög koloss. Då blir närmast berörd villa totalt inklämd, och den kulturhistoriska miljön totalt förstörd. Finner väsentligt att radhusen inte får högre takhöjd än intill liggande hus. Denna planändring är helt oacceptabel och den planerade bebyggelsen passar definitivt inte in i denna del av Stuvstas landskapsarkitektur

Vi ser fram emot ett fortsatt kreativt och framgångsrikt samarbete med Huddinge Kommun för Vargen 14. Och att vi kan nå fram till en lösning som är acceptabel för alla parter.

Kommentar

Se kommentarer ovan.

Vargen 8

[red. namn borttaget], ägare till fastigheten Vargen 8 motsäger sig den föreslagna planändringen Vargen 14 SBN 2013-2683. Fastigheten Vargen 8 har redan idag 4st hus nära de andra tomtgränserna, 7 st radhus med uteplatser som sträcker sig nästan hela tomtens längd ökar kraftigt exponeringen av framsidan på min fastighet.

Kommentar

Se kommentar ovan för Vargen 13.

Informationsmöte 2014-09-25 i Tekniska nämndhuset

Deltagare från kommunen:
Maria Springman Kjell, planarkitekt och föredragare
Christina Gortcheva, planchef
Cecilia Rogvall, Mark- och exploateringsavdelningen

Representanter från fastighetsägaren:
Fastighetsägaren
Arkitekten

Till mötet kom cirka 12 grannar och boende i området samt representant från Stuvsta gårds villaägareförening.

Mötet i korthet:

- Diskussion om höjder. Varför ändrar ni från byggnadshöjd till nockhöjd? *Maria förklarar skillnaden.*
- Varför uttryckte kommunen en önskan om flerbostadshus? *Christina beskrev kommunens intentioner om förtätning i stationsnära lägen. Flerbostadshus är inte alltid höghus.*

- Sakägare känner sig illa behandlad. Befintligt hus kläms in. Anser att kommunen inte tar hänsyn till kulturmiljön. Nya bebyggelsen smälter inte in i befintlig bebyggelse. Orolig för mörk tomt och insyn. För högt och förstör platsen. Passar inte in i funkismiljön. Sänker värdet på fastigheterna.

- Grundvattnet står högt, varför en nedsänkning av byggnaden inte är lämplig. Rädd för att befintlig bebyggelse påverkas negativt och skadas. Troligtvis behöver en geoteknisk undersökning göras. Behöver vattnet pumpas skadas även husen runt om. Vem betalar det?

- Arkitektskissen: varför visas inte den?
  Skillnad på idé i planskedet och resultat.

- Bygger vi på höjden måste detta också tas hänsyn till i en eventuell geoteknisk utredning. Behövs även en hydrologisk undersökning?

- Befintligt hus är från 1910. Ett av Stuvstas äldsta hus.
  Huset har stora brister och konstruktionen är farlig, berättar arkitekten. Huset är bland annat isolerat med tidningar.

- När gatan asfalterades om höjdes den över brunnarna, vilket medförde att husen som ligger i närheten skakar. Detta har fastighetsägaren skrivit till kommunen om, utan att få svar.

- Oro för solen då det är en sammanhängande fasad. Parhus skulle göra att solen går igenom. Kan solstudien fördjupas? Ett annat projekt i Stuvsta har gjort grundligare studie.
  Grannen erbjuds grundligare solstudie om önskemål finns.

- Finns förtätning med i översiktsplanen på denna plats?

- Hur kan kommunen godkänna denna förtätning och gestaltning?

- Räcker det med 7 + 1 parkeringsplatser?
  Familjer som flyttar kan förväntas ha två bilar. Parkeringen följer kommunens trafikstrategi.

- Det är inte lämpligt att bygga denna typ av byggnad här. Gestaltningen är inte lämplig och upprör mest.

- Varför har kommunen frångått parkeringsnormen?

- Förr fanns ett tak på 1/5 bebyggelse på villatomter. Varför frångås detta?

- Hur tas hänsyn till befintlig bebyggelse?
- Varför enkelt planförfarande? Utan intresse för allmänheten?
- Vad kostar planarbetet?
  Tak på 70 000kr för privata fastighetsägare. Därutöver tillkommer utredningskostnader.
- Hur stor del av planen bebyggs? Det är en ökning av exploateringen från 20% till ca 30%.

Maria Springman Kjell

Planarkitekt