



Villaägarna i Stuvsta/Snättringe

– ansluten till Villaägarnas Riksförbund
och med mer än 1 300 medlemmar i Stuvsta/Snättringe

Till:

Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 Stockholm

cc:

Kristoffer Olofsson, Huddinge Kommun;
kristoffer.olofsson@huddinge.se
Per-Erik Björkbacka, Huddinge Kommun;
Per-Erik.Bjorkbacka@huddinge.se
Christian Ottosson, Huddinge Kommun;
Christian.Ottosson@huddinge.se
Malin Danielsson, Huddinge Kommun;
malin.danielsson@huddinge.se
bygglov@huddinge.se.

Överklagande av Huddinge kommuns Natur- och byggnadsnämnds delegationsbeslut (170612) vs Nornan 5 (Stambanevägen 111), i Huddinge Kommun. Diarienummer 403-29312-2017 hos Länsstyrelsen.

Klagande: Villaägarna i Stuvsta/Snättringe, (2017-06-01 bytte vi namn på föreningen från Stuvsta Gårds Villaägareförening), anslutna till Villaägarnas Riksförbund.

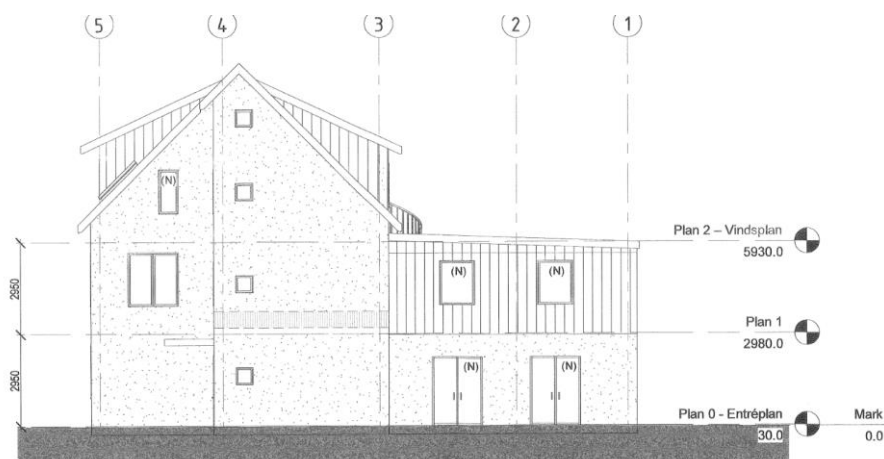
Saken: Ombyggnad av fastigheten Nornan 5 i Huddinge Kommun till hotell. Ansökan har inkommit till Huddinge Kommun från Ojika Holding AB, Krögarvägen 17, 145 52 Norsborg, organisationsnummer: 556971-0048, bolagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper och fastigheter, värdepappershandel, konsultationer inom organisation och företagsledning samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret (2015) gjordes en förlust på 2 TKR. Ojika Holding AB avser att genom det nybildade aktiebolaget, Linjalen AB, bedriva hotellverksamhet på ovanstående fastighet. Bolaget som ska driva verksamheten, Linjalen Hotell AB finns inte registrerat hos Bolagsverket. I "Verksamhetsbeskrivning för Linjalen Hotell AB" är inte angivet att Linjalen Hotell AB har polistillstånd enligt Lag (1966:742) om hotell- och pensionat rörelse. Det är inte heller angivet att företaget avser att ansöka om polistillstånd eller att företaget uppfyller övriga krav enligt lagen. Kontaktpersoner för såväl byggherre som sökande går inte att nå.

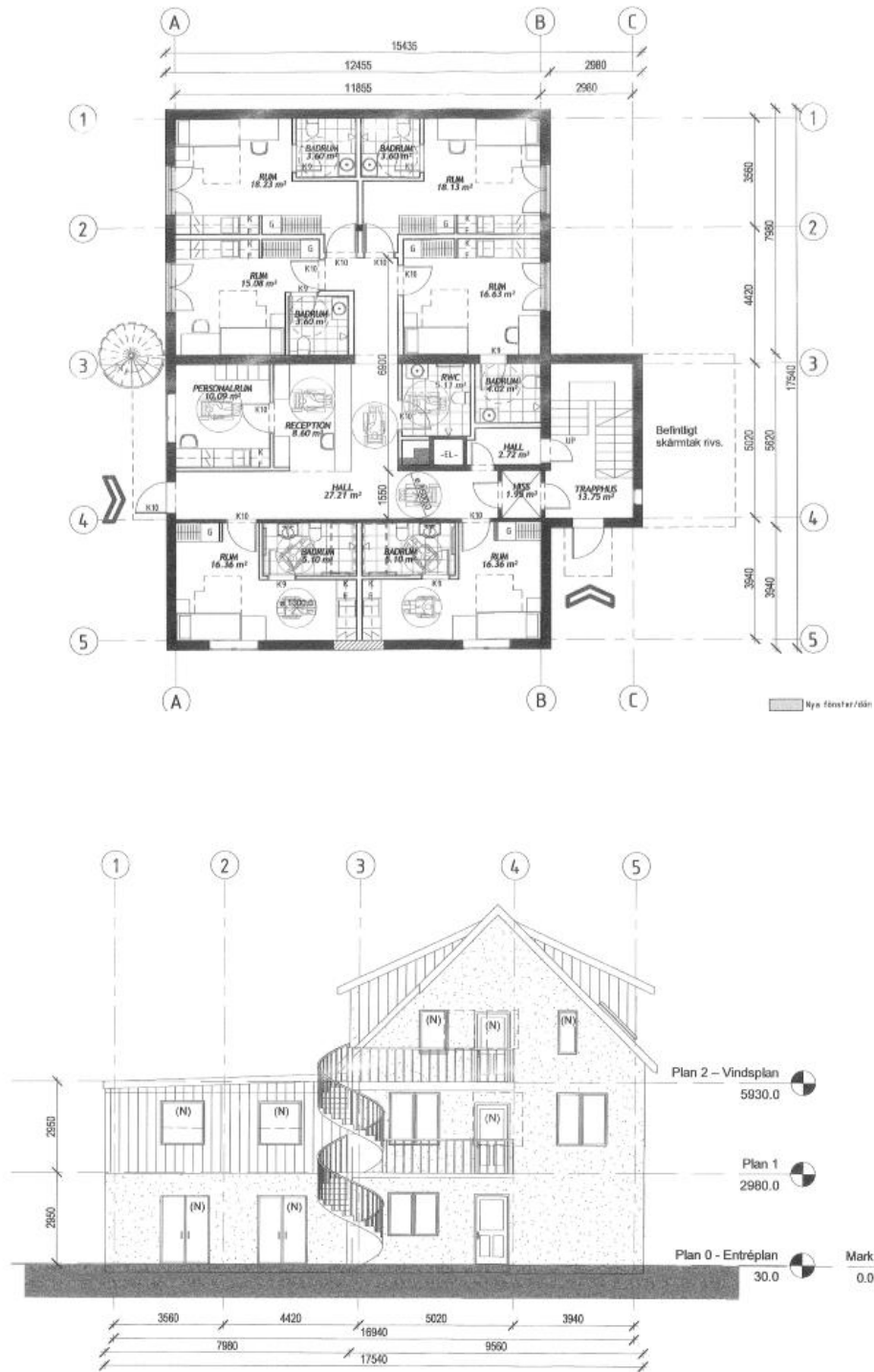
Yrkande Villaägarna i Stuvsta/Snättringe yrkar på att Huddinge Kommun respekterar gällande lagtexter och föreskrifter samt PBL2:1§. Vid prövningen av frågor ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Synpunkter:

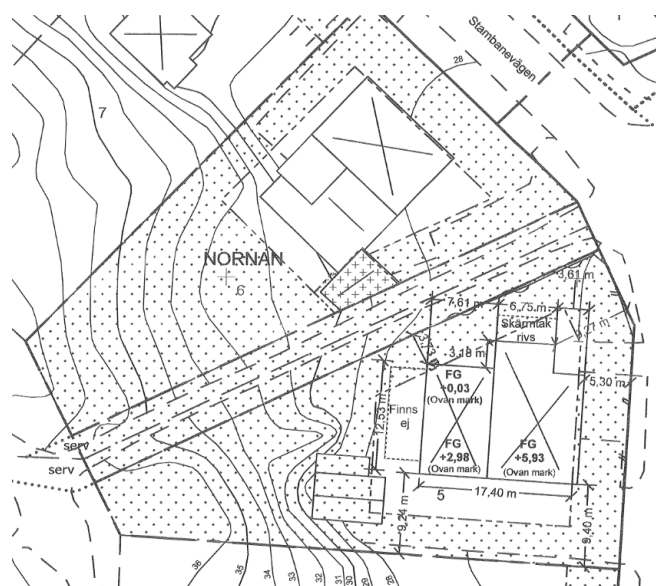
Detaljplan som gäller för området är fastställd 1942-11-27. Byggnadsnämnden beslutade 1993-11-18 uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ny detaljplan del av kV Nornan

Enligt detaljplanen får högst en huvudbyggnad och ett garage/ förråd uppföras på fastigheten. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar till en byggnadshöjd om högst 7,0 m. taklutning ska vara minst 15 grader, enligt planbestämmelserna. Garage eller annat uthus får ges en byggnadshöjd om högst 3,0 m. Enligt planbestämmelserna får högst 275 m² av fastighetsarean bebyggas. Huvudbyggnad får inrymma en lägenhet samt generationsbostad om högst 65 m² bruttoarea. Bostad får inte anordnas i bottenvåningen enligt detaljplanen. Att då tillåta ett hotell med 17 st enkelrum kan inte vara förenligt med detaljplanen, inte ens som avvikelse. Enligt planritning, plan 0, 1 och 2 till beslutet framgår att hotellägenheter avses anordnas på samtliga plan i byggnaden inklusive bottenvåningen.





Vidare syns på situationsplanen, till beslutet att byggnaden är placerad 3,73 meter från fastighetsgräns till fastigheten Nornan 22 samt att byggnaden delvis är placerad på prickmark.



Placering på prickmark gäller husgaveln som ligger för nära fastighetsgräns samt tillbyggnaden som finns i bakkant på byggnaden (på ritningen markerad som finns ej!). Denna utbyggnad finns visst och står delvis på prickmark. Placering på prickmark gäller husgaveln som ligger för nära fastighetsgräns samt tillbyggnaden som finns i bakkant på byggnaden (på ritningen markerad som finns ej) Denna utbyggnad finns och står delvis på prickmark. (Källa Stadsbyggnadskontoret, Huddinge Kommun, Dnr U17:12/93).

Vid Kommunfullmäktiges i Huddinge Kommun möte den 20170327 beslutades att att inga s.k. frimärksdetaljplaner skulle godkännas Vi anser därför att Huddinge Kommuns Natur- och byggnadsnämnd inte har följt detta beslut.

Protokollsutdrag från SAMMANTRÄDESPROTOKOLL 27 mars 2017 Dnr KS-2017/218:

Riktlinjerna innebär även att kommunen normalt ställer sig negativ till att ändra befintlig detaljplan om det finns genomförandetid kvar i planen, eller om planen kan anses aktuell, eller planläggning pågår men också planändringar som enbart syftar till att möjliggöra avstyckning av enskild småhusfastighet.

Trafik

Fastigheten ligger i ett synnerligen besvärligt trafikläge. Fyra vägar möts och huvudleden (Stambanvägen) gör en dold kraftig sväng. Dessutom finns idag redan en ytterligare utfart och Fordonsservice i närmaste fastighet. Ytterligare ökad trafikbelastning och parkeringsbehov som uppstår vid hotellverksamhet är direkt farligt, med risk för både bilister, cyklister och gående. I denna redan idag MYCKET besvärliga knutpunkt/korsning passerar många skolbarn på väg till och från närliggande skolor/förskolor (i området finns Kungsklippeskolan, Kräpplaskolan, Förskolan Balders och Skogsängskolan) samt även pendeltågsresenärer, cyklister m.fl.

Då trafiken kommer att öka, om ett hotellbygge blir av, kommer då Huddinge Kommun att ta på sig ansvaret om något händer, i denna redan hårt trafikerade, livsfarliga korsning? Huddinge Kommun har ett program för säkra skolvägar, vilket kan ifrågasättas om detta projekt genomförs.

Många bilister och, även tung trafik använder Stambanvägen som smitväg från Huddinge/Stuvsta via Korkskraven till E4:an via Älvsjö, vilket gör att vägen belastas av flertalet fordon som kör snabbt förbi området. Älvsjöskogen är dessutom också ett populärt cykel- och promenadstråk, vilket gör att antalet gående och cyklande är mycket stort. Många skolor/förskolor använder Älvsjöskogen som friluftsområde.

Vi hänvisar till **PBL 2:6§** trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö

Parkering

I verksamhetsbeskrivningen står det att hotellet kommer att rikta sig till företagkunder. Bl.a. företag från det lokala näringslivet i Huddinge och dess kringliggande kommuner, men även tillfälliga resekunder, till närstående till patienter på Universitetsjukhuset Karolinska Sjukhuset Huddinge, som önskar övernattningsmöjligheter, och till privatpersoner i Huddinge som behöver övernattningsmöjligheter för släktingar och bekanta.

Det kommer att inredas 17 st. rum i hotellet varför parkeringsbehovet är 7 st. parkeringsplatser (0,4x17=6,8) enligt verksamhetsbeskrivningen. 5% av parkeringsplatserna d.v.s. 1 plats skall vara för rörelsehindrade. Kommunen har i beslutet bedömt att förslaget innehåller ett tillräckligt antal parkeringar. De 11 parkeringsplatser som ritats in i bygglovshandlingen uppfattar vi dock som otillräckligt. Vi menar vid planering av ett hotell bör man planera för 1 plats/rum, eftersom en stor del av hotellgästerna sannorlikt är bilburna och och risken är uppenbar att denna parkeringsplatsbris drabbar framförallt de intilliggande flerbostadshusens parkeringsplatser samt att bilar parkeras på kringliggande lokalgator. 0,4 platser per lägenhet är den norm som Huddinge Kommun anger vid byggandet vid hyres-/bostadsrättslägenheter..

I stort sett samtliga 11 inritade parkeringsplatser är placerade på prickmark. Vi menar att anordnandet av parkeringsplatser på prickad mark är planstridigt. Anordnande av parkeringsplatser på prickad mark är att jämställa med att bebygga marken och därför utgör en planstridig åtgärd. Vi åberopar Boverkets vägledning för plan- och bygglagen gällande parkering på prickmark.

Brandsäkerhet

I delegationsbeslutet framgår att Södertörns brandförsvarsförbund upplyser i sitt yttrande om att en beskrivning av ventilationssystemet saknas i detta skede, varför ingen kommentar kan lämnas samt att de inte har något att erinra i övrigt. Det vill säga ventilationsfrågan är ej löst. På de ritningar som medföljer beslutet finns heller inget fläktrum inritat. En byggnad med 17 enkelrum behöver ett välfungerande ventilationssystem och att plats för fläktrum inte återfinns på ritningen är anmärkningsvärt. Vi förutsätter att Södertörns brandförsvarsförbund har beaktat brandsäkerhets- och utrymnings-frågor.

Avfall/Sopor

Enligt Klaesson Arkitekt AB:s **Utlåtande om tillgänglighet**, 2017-02-06, Dnr NBF-2016-003703, står det att "*Linjalen Hotell kommer att hantera hushållsavfall/brännbart avfall enligt befintlig hantering. Det kan förutsättas att mängden sopor kommer vara begränsas med hänsyn till att hotellet saknar matservering. Linjalen Hotell AB kommer att träffa avtal med extern leverantör som Sita eller motsvarande leverantör*". I samma skrivelse sägs "*att hotellets gäster kommer ha möjlighet att bereda mat då samtliga hotellrum är utrustade med ett pentry och kyl/frys*". Vi anser att 17 enkelrum med pentry alstrar stora mängder sopor och att soptömning kommer att behövas oftare än till kringliggande fastigheter. Detta generar ett stort antal fordonsrörelser av tung trafik.. Företaget Linjalen Hotell AB kommer enligt verksamhetsbeskrivningen att hantera hushållsavfall/brännbart avfall enligt befintlig

hantering. Efter kontakt med Södertörns Återvinning AB (SRV), som är ett samägt kommunalt bolag med övriga kommunerna på Södertörn. framkom att avtal för sophantering saknas. Linjalen Hotell AB säger att de kommer träffa avtal om sedvanlig sophantering med extern leverantör. Varför har detta inte redan gjorts?

Vi hänvisar till **PBL 2:6§** möjlighet att hantera avfall

Vatten och avlopp

Kvarter Nornan ligger i ett gammalt villaområde i Snättringe, där kommunalt vatten och avlopp drogs in i början av 1950-talet. Vi ifrågasätter om Stockholm Vatten och Avfall AB har tagit hänsyn till detta. Området har redan förtätats och undrar ifall området klarar en ökad belastning med 17 hotellrum. Och hur skall dagvattnet hanteras? I "gamla" villaområden i Stuvsta/Snättringe finns ingen dagvattenledning dragen. Vi hittar ingen information i beslutet angående vatten och avloppsfrågan. Har Stockholm Vatten och Avfall AB hörts när det gäller ökad belastning på vatten och avloppsnätet? Det är stor skillnad på en lägenhet samt en generationsbostad och 17 stycken enkelrum med eget pentry i ett hotell.

Det framgår inte heller av handlingarna hur dagvattnet ska hanteras. Klarar Stockholms Vatten och Avfall AB, av att en tillskottsökning på nytt vatten resp. avloppsvatten införs?

Vi undrar ifall Ojika Holding AB har varit i kontakt med Stockholm Vatten och Avfall AB Vi har inte hittat något i bygglovshandlingarna.

Enkelt planförfarande

Huddinge Kommun har i detta projekt valt att handlägga ärendet som ett **Enkelt planförfarande** och inte som ett **Normalt planförfarande**

Normalt planförfarande, enligt PBL 1987:10

Vid ett normalt planförfarande enligt PBL 1987:10 ska kommunen efter att ha tagit fram ett program samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndighet och andra kommuner som berörs av det nya detaljplansförslaget. Det ska också beredas tillfälle till samråd med sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt andra myndigheter och enskilda som har ett väsentligt intresse för programmet (5 kap 20 § PBL 1987:10).

Ett **Enkelt planförfarande**, enligt PBL 1987:10, kan man använda sig av "om förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande" (5 kap 28 § PBL 1987:10).

I ett enkelt planförfarande behövs inget program, samrådskretsen är begränsad och istället för utställning kontaktar man direkt de som berörs av den nya detaljplanen (Boverket 2002:35). Förfarandet kan bestå av dessa punkter:

Vid ett **Normalt planförfarande** enligt PBL 1987:10 ska kommunen efter att ha tagit fram ett program samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndighet och andra kommuner som berörs av det nya detaljplansförslaget. Det ska också beredas tillfälle till samråd med sakägare, bostadsrätts-innehavare, hyresgäster och boende samt andra myndigheter och enskilda som har ett väsentligt intresse för programmet (5 kap 20 § PBL 1987:10).

I det enkla planförslaget slipper man alltså många av de krävande moment där man måste bolla med allmänheten, man slipper den byråkrati som uppstår när man ska kontakta och samla in synpunkter från ett stort antal personer samt dessutom slipper man presentera det förslagna programmet för allmänheten.

Först vill vi börja med att kommentera, att det är felaktigt att planarbetet handläggs som ett enkelt planförfarande.

Det kan **inte** anses att planen är av begränsad betydelse, utan det är av stort allmänt intresse, eftersom man planerar att bygga ett hotell mitt i ett gammalt villasamhälle. Man kan misstänka att det blir störande, otryggt och icke lämpligt i detta bostadsområde

Avgift

Vi undrar hur avgiften för bygglov på 42 386 kronor har räknats fram.

Övrigt

I ett mail, 170718, från Galina Beloborodova, Registrator, Natur- och byggnadsförvaltningen, Bygglövsavdelningen, Huddinge Kommun skriver hon:

Från: Postlåda-NBF Bygglövsavdelningen (Registrator) [mailto:bygglov@huddinge.se]

Skickat: den 17 juli 2017 07:47

Till: 3xLarsson@telia.com

Ämne: SV: Re. Stambanevägen 111

Hej!

Detta beslut har kungjorts i Post- och inrikes tidning 2017-06-20 vilket innebär att ni har fram till 2017-07-18 att överklaga beslutet.

Vi kan inte skjuta fram sista datum för överklagandet men det ni kan göra är att skicka in en enkel skiss på överklagan innan 2017-07-18 och sedan skicka in en komplettering till överklagan i augusti.

Med vänliga hälsningar,
Galina Beloborodova
Registrator

Detta mail var ett svar på mail från Villaägarna i Stuvsta/Snättringe, 170713 kl.07.41 samt kl. 18.17 som mailades till 'kristoffer.olofsson@huddinge.se', 'christian.ottosson@huddinge.se'; 'per-erik.bjorkbacka@huddinge.se' samt huddinge@huddinge.se där vi på grund av att vi fått information från våra medlemmar i området, någon dag innan då vi efterfrågat information om projektet. Medlemmar är djupt oroad för säkerhet och trygghet i området. Att Huddinge Kommun börjar godkänna att man omvandlar husen till något de ej varit avsedda eller planerade för och därmed förstöra livskvalitén i området, är ett våldsamt angrepp mot de människor som redan bor i området.

Eftersom det är semestertider, även inom Huddinge kommuns förvaltningar/politiker, så fick vi mailsvar om att mottagarna av våra mail var på semester och kunde inte svara på några

frågor eller ge oss informationsmaterial förrän i augusti. Vi bad därför om anstånd med att inkomma med våra synpunkter, i det senare mailet, till **2017-08-24** vilket också framgår vara accepterat i Galina Beloborodova mail till oss, se ovan. Normalt är ju att man har 3 veckors svarstid från det datum som man får informationen.

Galina Beloborodova skrev också i sitt mail att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningen 2017-06-20, av Huddinge Kommun. Vem läser den tidningen idag? Har inte heller hittat någon information i någon av de två lokaltidningarna i Huddinge eller i kommunens egen tidning "Vårt Huddinge". Så man kan undra ifall detta är en ny strategi från Kommunikationsavdelningen i Huddinge Kommun?

Stuvsta 2017-08-22

Med vänlig hälsning
Styrelsen Villaägarna i Stuvsta/Snättringe
Gm Lars-Ove Larsson, ordförande

Villaägarna i Stuvsta/Snättringe är den största villaägareföreningen i Huddinge och som är anslutna till Villaägarnas Riksförbund med över 3.100 medlemmar. Vi är även remissinstans inom vårt upptagningsområde inom Huddinge Kommun.