



Stuvsta Gårds Villaägareförening

- ansluten till Villaägarnas Riksförbund
och med mer än 1 200 medlemmar i Stuvsta/Snättringe
www.stuvstagard.se

Maria Springman Kjell
Planarkitekt
Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen

HUDDINGE KOMMUN
141 85 Huddinge

**e-post: plan@huddinge.se
maria.springman-kjell@huddinge.se**

cc.

Christian.Ottosson@huddinge.se
daniel.dronjak-nordqvist@huddinge.se;
malin.danielsson@huddinge.se;
Karl.Henriksson@huddinge.se
katharina.wallenberg@huddinge.se;
ann-marie.hogberg@huddinge.se;
emil.hogberg@huddinge.se;
marica.lindblad@huddinge.se;
britt.bjorneke@huddinge.se;
lars.bjorkman@huddinge.se
arnold.bostrom@sverigedemokraterna.se
chris.j.smith@hotmail.se
vesna.jovic@huddinge.se

Re. Synpunkter: Granskning *Detaljplan för Vargen 14, enkelt planförfarande*

Samrådshandling

Enkelt planförfarande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2014

DIARIENR

SBU 2013-2683

NBN-2015/428

Enligt överenskommelse med Planarkitekt Maria Springman Kjell, Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen, Huddinge Kommun, per mail 2015-11-20, har anstånd givits till Stuvsta Gårds Villaägareförening (SGVF) med att inkomma med sitt yttrande över förslagen detaljplan för Vargen 14, enkelt planförfarande, senast onsdagen 25 november 2015.

Synpunkter från Stuvsta Gårds Villaägareförening (SGVF):

Stuvsta Gårds Villaägareförening (nedan kallat SGVF, och som är Huddinge kommuns största villaägareförening med över 1 200 medlemmar), har läst och studerat remissutgåva av Detaljplan för Vargen 14. Vi **sympatiserar inte** med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Planbeskrivning/Detaljplan för Vargen 14 i Kommundelen Stuvsta. Planen är **inte av** begränsad betydelse, **saknar inte** intresse för allmänheten och **samt är inte** förenlig med översiktsplanen och **uppfyller inte** kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 2010:900 5 kap. 7 §).

Planens syfte och huvuddrag



Förslag från arkitektfirman på flerbostadshus Vargen 14:

Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att planlägga fastigheten Vargen 14, Kommundelen Stuvsta, 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.

Skalan/volymen, skall förhålla sig till den äldre bebyggelsen och inte vara större eller högre än de omkringliggande villorna, som är ett miljö- och kulturhistoriskt värdefullt område. (Källa Rapport 2013:11; Översyn av kulturmiljöinventering; i Huddinge; Stockholms läns museum, rev. 2013).

Natur- och byggnadsnämnden, Huddinge Kommun, hänvisar istället till att generellt gäller kommunens Översiktsplan 2030, där de ser positivt på möjligheterna att förtäta särskilt i närheten av pendeltågstationer, inom 600 m från station. I Detaljplan för Vargen 14 står det på flera ställen att avståndet är 250 m, vilket fel! Verkligt avstånd från Stationsvägen 21 till Apotek Kronan vid Stuvsta torg är c:a 440 meter, därtill tillkommer avståndet till perrongen vid Stuvsta Station.

Dessa kulturmiljöhänsyn står i strid med fastighetsägarens vision om *"att berika Stuvsta med nya moderna bostäder i en eftertraktad skala samt öka platsens kvaliteter med både kommersiell verksamhet och eggande arkitektur"*.

En vision som SGVF **tar kraftfullt avstånd ifrån.**

Enligt detaljplanansökan

"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 §)"

• SGVF **emotsätter sig att planen är av begränsad betydelse**, och därmed saknar intresse för allmänheten. 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 21 ligger inte inom strukturplanens angivna område för Stuvsta centrum men i anslutning till det angivna området längs Stationsvägen.

Kultur- och fritidsförvaltningen 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.

Stuvstas affärscentrum bestod av två livsmedelsbutiker, en var "mönsterbutiken" Konsum

(idag Allt i solskydd AB) samt affärslängan. F.d. Konsumbutiken är idag kulturskyddad, vilket inte affärslängan har blivit, vilket för SGVF är obegripligt. Länsmuseum anser 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 centumbildningen som är karaktärsskapande och viktig för området. Stockholms läns museum menar också att skalan på den nya bebyggelsen är viktig, för att fortsatt respektera områdets framför allt äldre karaktär.

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).

Trots detta utlåtande från Länsmuseum fortsätter Samhällsbyggnadsavdelningen med projektet, med hänvisning till Natur- och byggnadsnämnden och till att generellt gäller Huddinge Kommuns Översiktsplan 2030, där de ser positivt på möjligheterna att förtäta särskilt i närheten av pendeltågstationer, inom 600 m från station. Dock att man *bör förhålla sig till den äldre bebyggelsen och inte bli högre än de omkringliggande villorna.*

Detta kan ifrågasättas enligt bifogade bilder, där grannfastighetens tak ligger lägre



Förslag från arkitektfirman på flerbostadshus Vargen 14

Vi anser därför om Kommunstyrelsens förvaltning, Samhällsbyggnadsavdelningen, negligerar Länsmuseum utlåtande.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2010, antagen regionplan för Stockholms län, anger området som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Planförslaget bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

I Huddinge Kommuns översiktsplan 2030 (utgiven maj 2014) föreslås att förtätning prioriteras i kollektivtrafiknära lägen, framför allt i kommunens lokala centrum varav Stuvsta är ett. Översiktsplanen anger att ju närmre spårstation, desto högre exploatering förespråkas.

Vargen 14 ligger inom 600 meter från pendeltågsstationen och planförslaget bidrar till utvecklingen av Stuvsta genom en relativt hög exploatering.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Enligt information från Samhällsbyggnadsavdelningen, Kommunstyrelsens förvaltning i Huddinge Kommun, har arkitekten tillsammans med fastighetsägaren beställt en ny detaljplan av Samhällsbyggnadsnämnden, Huddinge Kommun. Denna nya detaljplan ersätter tidigare detaljplaner för fastigheten, *detaljplan för Mellanområdet*, från 1947 samt *detaljplan för Stuvstavägen, Stationsvägen från 1967*, inklusive dess fastighetsindelingsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för del av Kv. Vargen (0126K-7688).

Då projektet är ett samarbete mellan byggherrens arkitekt och planavdelningen så är det i princip inte möjligt att separera planbestämmelserna från bygglovsansökan. Arbetsgången på Planavdelningen har varit tydlig. Först kommer arkitekten med detaljerade ritningar om hur byggnationen skall se ut, sedan kommer Planavdelningen med planbestämmelser som anpassas efter önskemålet.

Det måste innebära att man som sakägare ska äga rätt att yttra sig i samma ordningsföljd eller i vart fall samtidigt och få gehör för detta. Om bemötandet i någon fråga blir att det är en senare fråga/bygglovsfråga så är det djupt oetiskt. Alla vet att detaljerade byggnadsritningar finns och att de ligger till grund för detaljplanen!

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Geologiska och geohydrologiska förhållanden

Enligt AG Aspegren Geokonsults utredning, 1481–150116, framkommer att grundförhållandena inom planområdet med början från nordväst består av ett moränområde med djup till förmodat berg mellan 1,0 – 3,0 meter. Befintligt bostadshus är grundlagt i moränen och därefter börjar lerområdet ner mot Stationsvägen med en sandig torrskorpelera 0,4 – 2,5 meter, överlagrande en lös lera med en mäktighet av cirka 0,5 – 6,7 meter på friktionsmaterial. Grundvattnet ligger på + 28,4 vilket innebär cirka 1,0 meter under markytan (AG Aspegren Geokonsult, 1481–150116).

I utredningen finns en bestämmelse om endast källarlösa hus med hänsyn till grundvattennivån i planområdet kan byggas.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget innebär att flerbostadshus i två volymer med en byggnadshöjd på 7,5 meter och en nockhöjd på 10 meter får uppföras på fastigheten.

Särskilt nockhöjden motsätter SGVF då den klart överstiger grannfastigheten vars höjd är 6,40 m till nock. Anmärkningsvärt är också i detta nya förslag, innebär nu att två byggnads-volymer med lägenheter får uppföras med en byggnadshöjd om 7,5 meter samt en nockhöjd om 10 meter. Detta måste innebära att byggnadshöjden inte förhåller sig till gällande detaljplan för omkringliggande bebyggelse. I praktiken kommer detta innebära att de som flyttar in i Vargen 14 riskerar att hamna i röken från grannfastigheternas vedeldning, eftersom grannfastighetens skorsten kommer att ligga lägre än balkongerna på det nya bostads-rättshuset. Detta medför rök för bostadsrättsinnehavarna, vilket skulle kunna avhjälpas genom att anpassa byggnationen till omgivningen och inte bygga så högt.

Kulturhistoriska miljöer

Stuvsta/Snättringe, som är SGVF:s verksamhetsområde, är sedan lång tid ett etablerat gammalt villaområde. Idag bor $\frac{3}{4}$ -delar av Stuvstas invånare i villa (småhus) enligt tabell i Översiktsplan 2030. **Låt det förbli så även i framtiden!**

Fram till 1908 tillhörde Stuvsta gård släkten Lagerbielke på Älvsjö. Då köptes större delen av marken i syfte att styckas och försäljas som tomter för egna hem och sommarstugor. Exploateringen skedde till övervägande del av det då 1910 bildade Stuvsta Fastighetsaktiebolag. Till viss del har Stuvsta förtätats med större byggnader särskilt kring Stuvsta station, men på ett sammanhängande sätt med relativt klara gränser mellan flerbostadshusområden och villaområden. Arkitektoniskt har därför de nyare flerbostadshusen inte stört intrycken av villasamhället utom vid dess gränser vilket ändå är acceptabelt då viss förtätning måste accepteras.

Att som i den föreslagna detaljplanen spränga in byggnader, som till form, storlek och utseende så totalt avviker från de omgivande fastigheterna, där vissa är relativt nya men byggda i traditionell stil, är ett radikalt brott mot villasamhällets karaktär. Den äldre bebyggelsen med ett småhus och en låg butikslänga har ett kulturhistoriskt värde i Stuvstas gamla gatubild, som vi som boende värdesätter högt. Detta ingick i Stuvstas affärscentrum, som låg vid Stationsvägen/Stuvstavägen, på 1930-talet.



Stuvsta affärscentrum på 1930-talet (källa: Stuvsta Från forntid till förort, Huddinge Hembyggsförening, 2007)

Stockholms läns museum har på begäran tagit fram en kulturmiljöutredning (Stockholms läns museum, 2015:021) för den berörda fastigheten:

*Stockholms läns museum bedömer att det är av värde att bevara hela byggnads-sammanhanget, med både bostadshuset och handelsbyggnaden, För representativiteten av den äldre gatubilden utgör båda byggnaderna på fastigheten varsin viktig del. 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. De nya*

byggnadskropparna bör inte ha en alltför stor och kompakt utformning, en mera uppbruten, småskalig bebyggelse är att föredra. Några rekommendationer kring övrig utformning har museet inte. Ny bebyggelse kan ha en modern utformning men det finns ingen anledning att uppföra en pastisch över handelsbyggnaden om den äldre bebyggelsen rivs. En, alternativt två, byggnadskroppar i en våning kan med fördel placeras utmed vägen, likt den befintliga handelsbyggnaden eller dess föregångare de två paviljongerna."

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

Stuvsta består av en blandad bebyggelse, från stora flerfamiljsbyggnadsområden till vidsträckta villaområden.

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§).

Förvaltningen (KUF) 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 åtföljande befolkningsökning, på sikt kan innebära stor belastning på befintliga grön- och rekreationsytor. -

Samtidigt vill KUF lyfta fram vikten av att kulturmiljön i området tillvaratas och menar man att detta är ett ingrepp i kulturmiljön då en äldre byggnad rivs och nya radhus byggs på dess plats.

Enligt KUF så är 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.

SGVF uppfattning är att KUF:s uppgift är att verka för att **inga ingrepp i kulturmiljön får göras!**

Ljusförhållanden

Den föreslagna planen medger flerbostadshus i två huskroppar med en byggnadshöjd på 7,5 meter och nockhöjden 10 meter

Solstudien, som redovisas i Granskningshandling, visar på solförhållandena på fastigheten och omkringliggande fastigheter, vilken är beställd av arkitektfirman och inte av Huddinge Kommun, vilka enligt information av Samhällsbyggnadsavdelningen inte har resurser till att göra solstudier, utan måste förlita sig på arkitektfirmans uppgifter. Solstudien **underkänner SGVF**, eftersom den inte är utförd av en opartisk utredare.

Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den föreslagna planen medger en byggrätt på ca 480 m² byggnadsarea (BYA) med en nockhöjd på 10 meter, för bostadsändamål och 190 m² bruttoarea för handelverksamheten med en nockhöjd på 6,5 m. I nuvarande förslag är detta tänkt att fördelas på tio lägenheter som upplåts med bostadsrätt, och en lokal för kommersiell verksamhet. Något som i översiktsplanen beskrivs som en av de upplåtelseformer som behöver öka i Stuvsta

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.

Bestämmelserna medger normalt att 20 % av tomten bebyggs. I detaljplansförslaget 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)



Byggnadshöjden på 7,5 meter och nockhöjden till 10 meter är satt just med hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen som har samma höjdsättning. **Detta stämmer inte med omgivande fastigheters nockhöjd som är 6,40 m.**

Enligt Huddinge Kommun är upplevelsen av **byggnadsvolymer** viktig för anpassning till omkringliggande bebyggelse, trots det högre exploateringsstalet. I detta fall tycker SVGF knappast att anpassning skett och anser att dessa kuber som sätts ihop avviker markant från kringliggande miljö. Det tycker SVGF är mycket olyckligt. Här har arkitekten inte lyckats.

Längs med Stationsvägen planeras en mindre handels- och kontorsverksamhet som kan innebära ett litet antal anställda. "Verksamheten ska vara av icke störande karaktär för den omgivande bostadsbebyggelsen." Vilka krav ställer Huddinge Kommun på fastighetsägaren så att detta uppfylls?



Parkering, varumottagning, utfarter

- SGVF vill åter påpeka att de i förslaget totalt planerade sju parkeringsplatser 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 de två flerfamiljshusen kommer att äga/ha användning för, trots det nära läget Stuvsta station.

Enligt beprövade metoder kommer **inte** parkeringsprogrammets normer att räcka till. Totalt behövs 24 p-platser, plus gästparkering samt en lastzon, för transporter till och från verksamhetslokalen, och handikappsparkering.

I översiktsplan 2030 står det att *"bilen kommer ha en oersättlig funktion i vissa sammanhang och ska då användas när den ger bäst nytta. Det måste betyda att rätt använd så får vi ha bil. Förmodligen kan man då säga att "En bra bil är en parkerad bil". Vilket betyder att om man vill ha ner bilåkandet så måste man ordna med fler parkeringsplatser. Bilåkandet och antalet P-platser är som kommunicerande kärl. Varje bil måste stå någonstans då det inte körs. Planavdelningen jobbar alltså mot grundtanken i översiktsplan 2030 genom att dra ner på antalet P-platser i sina projekt. En bilist utan P-plats är den verkliga miljöboven.*

Vi måste också komma ihåg att vi inte bor inom Stockholms stad, där det finns bättre kollektivtrafik jämfört med Huddinge Kommun. En kollektivtrafik som Huddinge aldrig kommer att få. Istället drar SL ner på kollektivtrafiken i Stuvsta (Huddinge)

I Huddinge kommun har vi inte heller samma utbud inom närområdet vad gäller fritidsaktiviteter för alla åldrar.

Speciellt familjer med barn i förskoleåldern har i Stuvsta ytterligare behov av bil pga. att de ofta anvisas dagisplatser mycket långt från sin bostad.

Om en familj (eller fler familjer) har en sammankomst/sammankomster samtidigt räcker inte en besöksparkering. Parkeringsplatsbehovet till lokal för den kommersiella verksamheten är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas.

För 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.

Offentlig service

Då planen möjliggör bostäder, i förslaget cirka tio lägenheter, kan barnfamiljer komma att flytta in. Inom en radie av 500 meter finns fyra förskolor och en grundskola, Enligt ett uttalande av förskolenämndens ordförande Karl Henriksson, (KD) så kommer inte förskolorna i Stuvsta att räcka till för den förväntade ökningen av barnfamiljer i Stuvstaområdet; varför barnens föräldrar måste köra till de garantiplatser som finns i Ballingsnäs. Detta stämmer dåligt överens med Huddinge Kommuns Mobility management-plan, Utgåva: 2015-05-11, Diarienummer: KS-2015/894, för Huddinge kommun.

Kommersiell service

Enligt Granskningshandling "ligger Planområdet cirka 250 meter från Stuvsta centrum, där det finns kommersiell service, bland annat livsmedelsbutiker och caféer". Detta stämmer dåligt då det enbart finns en livsmedelsbutik, ett café och avståndet till Stuvsta Centrum = Stuvsta torg är c:a 450 meter. Avståndet till livsmedelbutiken är c:a 340 meter. Planförslaget medger en mindre lokal avsedd för handel, hantverk och kontor.

Gator och trafik

Biltrafik

Den föreslagna planen möjliggör cirka tio lägenheter samt lokal för handel och hantverk, vilket är en ökning jämfört med befintliga förhållanden. Den föreslagna planen kommer att generera mer trafik till fastigheten samt på tillfartsvägarna i området. Stationsvägen har redan idag en högtrafikbelastning.

- De boende kommer ändå ofta att behöva 2 bilar per hushåll för att klara resor till arbete och olika samhällsfunktioner.
- Dessutom behöver den kommersiella lokalen flera parkeringsplatser.

Den ökade trafiken kan ge upphov till fler olyckor för gående och cyklister på Stationsvägen, speciellt då för barn/ungdomar på väg till förskolor/skolor samt även för besökare till Skeppsmysreparaten. Idag är hastighetsbegränsningen 30 km/h på Stationsvägen. Få, inklusive kollektivtrafiken, respekterar detta. Stationsvägen används som smitväg mellan Stuvstaleden/Stuvsta Centrum och Huddingevägen, väg 226.

Kollektivtrafik

Planområdet är försörjt med kollektivtrafik. Stuvsta pendeltågsstation ligger c:a 500 m gångväg från planområdet. Busshållplats finns på båda sidor av Stationsvägen där bussarna 703, 710 och 792 går.

- Pendeltåget går under rusningstrafik relativt tätt, 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.

Enligt planförslaget är tillgången till kollektivtrafik god.

- SGVF anser att tillgången till kollektivtrafik jämfört med de flesta andra områden i Stuvsta är god men att den definitivt borde förbättras vad gäller turtätheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Fastigheten ligger inom Stockholm Vatten AB verksamhetsområde för dagvatten. Stationsvägens sträckning är i en dalgång med moränkullar och berg på ömse sidor, dagvattenflödena från dessa har då sin naturliga väg ned mot vägen. Från Stuvsta centrum passerar också stora flöden området ner mot Trehörningen (AG Aspegren Geokonsult, 1481-150130). Trehörningen ingår i Tyresåns vattensystem och omfattas inte av miljö-kvalitetsnormer, men är en av de sjöar som riskerar att bidra till att resten av systemet försämras om inte näringshalten till den minskar.

Därför är det av största betydelse att dagvattnet tas hand på bästa sätt. En hållbar dagvattenhantering innebär att vattenkvaliteten inte försämras och att flödet inte ökar vid ny exploatering samt att mängden föroreningar via dagvatten från befintliga områden minskar, och att byggnader och anläggningar inte skadas.

SVGF är mycket förundrad över varför inte någon geologisk markundersökning gjordes innan/eller fanns tillgänglig då ett nytt planförslag skulle påbörjas. En grundundersökning ger förutsättningar för planförslag och byggnadskonstruktioner.

Det är vida känt att marken i området runt Vargen 14 är gammal sjöbotten. Om det inte tidigare var känt att hela området är gammal sjöbotten, så blev det känt inom Huddinge Kommun då den till Vargen intilliggande Skeppsmyreparken rustades upp så sent som under 2012. Stockholm Vatten har provpumpat i parken, men pumpningarna måste upphöra då dränering av parken skulle komma att innebära kostsamma konstruktionsproblem samt stora risker att grannfastigheterna, med småhus, som skulle komma att få stora skador på grund av marksättningar och sprickor i byggnader.

Efter kontakt med projektansvarig för Huddinge kommun hos Stockholms Vatten, Eva Wilmin, så sent som 2015-11-12, framkom att hon ej hade fått de geohydrologiska samt geotekniska utredningarna från 2015-01-30 resp. 2015-01-16, varför vi anser att Stockholms Vattens remissvar till samrådsredogörelse är **ej** relevant.

I granskningsrapporten från oktober finns en karta på sid 14 där en stenkista är föreslagen enligt nedanstående bild.



Bild på en ungefärlig placering av stenkista

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 Lantmäteriafdelning, som framgår av bifogad karta från Planavdelningen, Huddinge Kommun.

Situationen idag är att dagvattnet till stor del absorberas av den nuvarande relativt stora gräsmattan. I och med den nya tomtanvändningen kommer stora delen av tomtemarken att hårdgöras eller täckas av byggnader varför dagvattnet måste hanteras på annat sätt.

I Redogörelse för dagvattenhanteringen, Vargen 14, (ej daterad) gjord av Detail GROUP, förslås en stenkista för hantering av dagvattnet, se samma bild, placerad utmed tomtgränsen till grannfastigheten. Enligt markundersökning är det bara 1 m till grundvattennivån från markytan. Tumregel för en stenkista är att ta emot 10 mm nederbörd under en relativt kort tid, som bedöms vara ca 1 timme. Enligt upplysning från SMHI, Norrköping, kan det bli ca 40 mm under en timme. SMHI har tyvärr ingen återkommande statistik på lokala värden. 10 mm enligt ovan är således för lite. Vid ihållande regn har det ibland kommit 50-60 mm under ett par timmar.

Leif Nilsson, Gatu- och parkdriftsavdelningen, NBF, Huddinge Kommun, känner väl till förhållande och menar att en stenkista ej kommer att fungera på grund av avsaknaden av infiltrationsmaterial i marken Enligt uppgift från Gatu- och parkdriftsavdelningen har man inte haft tillgång till dessa utredningar, som redovisas av Detail GROUP. Enligt kommunens dagvattenstrategi (antogs i KF 2013-03-05) ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Om dagvattnet ej kan tas hand inom av fastigheten Vargen 14, får dagvattnet ledas ut i Stockholm Vatten VA AB ledningsnät, något som andra fastighetsägare är förbjudna att göra. Detta kommer att innebära att Huddinge kommun drabbas av kostnaden för detta, vilket i sin tur kommer att drabba skattebetalarna inom Huddinge Kommun.

Eller skall dagvattnet ledas ut på Stationsvägen, med risk för underminering med åtföljande skador på Stationsvägen. Vad säger Gatu- och parkeringsavdelningen om det?

Förslaget att gröna tak skall ta emot allt dagvatten är en god tanke, men taken täcker bara en del av tomten och det kommer sannolikt krävas tämligen tjocka jordlager för att detta skall fungera med ökad belastning på byggnadskonstruktionen som följd.

Förutsättningar för bortledning av dagsvatten från dräneringsledningar intill de föreslagna nya byggnaderna, inom Vargen 14, dels "byggnaden med allrum och kontor" med FG + 29,10 närmast Stationsvägen (Byggnad nr 1) och dels "Bostadsbyggnaden med FG +29,5 (Byggnad nr 2), innanför Byggnad nr 1. Ovanstående byggnader är redovisade på en "Bygglövshandling" daterad 2015-08-07 med nummer A-40.1-0110.

Golvkonstruktioner och grundläggning antages bli lika för båda ovanstående Byggnad nr 1 och nr 2.

Under FG utföres "golvet överbyggnad": **10 cm**, ovanpå termisk isolering (värmeisolering) av MU eller Cellplast, **40 cm**, ovanpå betongplatta på mark (understödd av betong- eller stålplåtar), **25 cm**, -betongplattan skall vara kantförstärkt, **25 cm** (under ytterväggarna). Dränerande och kapillärbrytande material av tvättat singel eller makadam. (minst 25 cm), - Ø 10 cm dräneringsrör med v.g. minst **15 cm** under ovanstående singel eller makadam, 15 cm (ca 40 cm utanför fasadlivet), - dränerande material under dräneringsrören, minst 15 cm Detta blir 155 cm! Med dräneringsledningens lutning, minst 1:100, från dräneringsledningens början till avslutning (ungefär vid trottoaren) tillkommer **20 cm**. Totalt **175 cm!**

- grundvattnets (GV) yta är +28,10.
- utanför byggnad nr 1, blir vattengången (v.g.) ungefär vid trottoaren, i dräneringsledningen ca 27,50 (dräneringslagrets underkant under dräneringsledningen blir ca +27,35).
- Dräneringsledningen slutar således 60 cm under ytan för GV (28,10 – 27,50).
- Mitt för Vargen 14 är vattengången +27,22 för SVAB:s dagvattenledning, enligt uppgift från SVAB 15-11 23.
- Dräneringsledningen skall mynna i en dräneringsbrunn med sandfång, vars utkast ska vara minst 30 cm under dräneringsledningens ingång. Denna dräneringsbrunn blir troligen anslutningspunkt för dräneringsvatten/dagvatten till SVAB:s dagvattensnät.
- Serviceledningens utgång från ovanstående brunn bli på ca +27,50 – 10 cm = ca +27,40.
- Skillnaden mellan +27,40 till +27,22 vilket troligen inte är godtagbart

En backventil bör installeras i serviceledningen, för att hindra upptryckning av vatten från SVAB:s vatten in på fastigheten Vargen 14.

Ovanstående innebär att:

Byggnad nr 1 måste höjas med hänsyn till höjder för GV och dräneringsledning

Byggnad nr 2 måste höjas väsentligt eftersom dräneringsledning har längre avstånd för dräneringsledningen. Vilket är olämpligt med hänsyn till "stadsbilden" och grannfastigheterna

Detta i sin tur innebär att den 3: dje föreslagna våningen, på byggnad nr 2, **måste slopas**

Om vi förstår det hela rätt innebär det att huskroppens golvkonstruktion och dräneringsrör kommer att hamna under Stockholm Vatten VA AB dagvattenledning om inte golvkonstruktionen höjs.

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner på exploaterade och hårda ytor ut i sjöar eller leds till reningsverken. Nederbörden i Stockholmsområdet är ca 550 ml/år. 450-500 mm/år rinner av som dagvatten på hårdgjorda ytor. Resten dunstar bort. Med ett förändrat klimat väntas nederbörden öka, men framför allt väntas intensiva regn bli vanligare och större

Denna konstruktionsberäkning ingår inte i gällande detaljplan med en byggnadshöjd om 7,5 meter samt en nockhöjd om 10 meter. En jämförelse kan göras med Ångsnässkolan, med liknade grundförhållande, där man blev tvungen att flytta skolbyggnaden innan byggstart

Tillgänglighet till bostadshus



(Källa: Samhällsbyggnadsavdelningen oktober 2015)

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 och hur skall SRV kunna hämta sopor?

Lagkrav beträffande parkering, angöring, tillgänglighet, som i PBL 8:9,10 § (utdrag punkt 4: att det på tomten eller i dess närhet av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning, lossning av fordon.) och BBR3:122 (angöringsplats och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meter från bostadshus). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser ska vara fast jämn, och halkfri.)

Ovanstående går inte att uppfylla då det inte finns byggyta kvar på tomten efter den föreslagna överexploateringen.

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 arkitektonisk skapelse i ett gammal uppvuxet småhussamhälle.
- I den nu presenterade planen kommer fastigheterna Vargen 11 samt Vargen 13 att ligga inklämda mellan det nya radhuset, Vargen 14, samt hyreshuset 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 bouspelare. Det är den alldeles utmärkt park för dessa ändamål. För andra idrottsaktiviteter 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 förutom längs järnvägen med 6 platser

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.

- 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.

Allmänna synpunkter på stadsplanering:

arkitekt *Rolf Löfström insändare i DN den 23/10 2015*

"Det finns stora systemfel i stadsplaneringen. Den professionalism och kunskap som finns tas inte till vara i kommunerna vilket gör att kultur och skönhetsvärden försvinner i planeringsprocessen. I värsta fall går samhällets identitet förlorad.

Det finns flera varnande exempel. När Orionkullen i Södertälje diskuterades skrev Stina Oscarson i DN (31/3): "Det är dags att väga in skönheten i stadsplaneringen". Som vanligt backade man inför medborgartrycket, vid ett offentligt samråd, med minskning av hushöjder

som följd, medan allt övrigt som tillhör stadsplaneringen inte kom fram. På publikfrågan om det kommer att bli vackert blev det oro på podiet och man svarade att man inte ville tala om skönhet.

Ett annat exempel är Vaxholm. "Bit för bit sänker politikerna en liten skärgårdsstad" skrev Sten Wikström (DN 18/9). Företrädarna för planen säger här alla de rätta orden: hållbar utveckling, lönsamhet, varsamhet, luftigt paradiset, långsam tillväxt. Men medborgarna ser något helt annat, nämligen att skönhetsvärden utplånas och staden mister sin charm till nackdel för innevånare och turister. Någon stadsarkitekt finns inte med, inte heller någon byggnadsantikvarie.

Stadsplanarkitekter vittnar ofta om svårigheten att hävda ett samhällets identitet och behovet av visioner i processen från detaljplan till färdig bebyggelse. Och stadsarkitekter, om det över huvud taget finns någon, kommer med sin yrkeskompetens och försöker ha en vision om arkitektur, kultur, ekologi och ett samhälles identitet. Detta tas inte på allvar och stadsarkitekten retirerar i stället alltför ofta till handläggare av mer konkreta frågor, sådant som går att mäta i korta pengar och lagar.

Gustavsberg är ännu ett dagsaktuellt exempel. Orten har gått från skärgårdsstad med kulturidentitet till standardförort på två mandatperioder.

Med sin rika konst- och industrihistoria i skärgårdsmiljö verkade Gustavsberg ha ett guldläge inför framtidens krav på egen identitet och hållbarhet.

Men trots synpunkter och protester från medborgare och opposition fortsätter marschen mot den anonyma standardförorten, reducering av det befintliga miljö- och kulturvärdet och förlösandet av de goda förutsättningarna.

Arkitektur är en spegling av samhället som man upplever intuitivt även om man inte alltid kan sätta ord på det. Det är arkitekturen och det sociala livet som skapar mening och innehåll i våra städer. Vi står dessutom inför ett paradigmskifte drivet av klimat och miljöfrågor och där byggandet är en del av problemet – men också en del av lösningen. Arkitektur är också ekonomi. Det dyraste huset är det som aldrig borde ha blivit byggt. Värdet av välbyggda hus med stark och varumärkesbyggande identitet kan däremot inte överskattas.

Det är dags att göra om – och göra rätt."

SGVFs slutsats:

Detaljplan för Vargen 14 är helt oacceptabel och den planerade bebyggelsen passar definitivt inte in i denna del av Stuvsta.

Urgammal kunskap:

I Bergspredikan Matteusevangeliet 7: 24-27 om huset på berggrunden och huset på sanden:

"Den som hör dessa mina ord och handlar efter dem är som en klok man som byggde sitt hus på berggrund. Regnet öste ner, floden kom, vindarna blåste och kastade sig mot huset, men det rasade inte, eftersom det var byggt på berggrund. Och den som hör dessa mina ord men inte handlar efter dem är som en dår som byggde sitt hus på sand. Regnet öste ner, floden kom, vindarna blåste och störtade sig mot hans hus, och det rasade och raset blev stort."

Tankar kring Detaljplaner

Detaljplaner finns för att samhället skall kunna reglera bebyggelsen inom ett område så att de enskilda fastighetsägarna inte kan agera hur som helst och så att omgivande fastigheter skyddas. Detaljplanen finns bl.a. för att kunna reglera byggnadernas storlek och höjd, typ och användning av byggnation samt för bevarande av områdets karaktär. Detaljplaner har tidigare varit i det närmaste heliga och har varit rådande i årtionden, i Vargens fall sedan 1947, *Detaljplan för Mellanområdet*, samt *detaljplan för Stuvstavägen, Stationsvägen från 1967*, inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för del av Kv. Vargen (0126K-7688).

Det förvånar SGVF oerhört att Huddinge kommun för en enstaka tomt är beredd att tillåta kraftiga avvikelser från rådande detaljplan, genom att bevilja en ny, i sin iver att öka kommunens invånarantal, det allt annat övergripande målet, och i mycket hög grad negligera andra instansers synpunkter både vad gäller tekniska problem och kulturhistoriska värden.

Detta förfarande skapar också mycket farliga prejudikat då även andra villa-/fastighetsägare kan komma att göra på liknade sätt i det läge de av olika skäl vill flytta från sin fastighet. Det torde vara en väsentligt bättre affär att sälja tomten till en exploatör som vill uppföra flerfamiljshus än att bara sälja villan.

På detta sätt kan snart hela Stuvsta förvandlas från ett fint villaområde till ett sönder-exploaterat Klondyke med i stort bara flerfamiljshus.

Det är uppenbarligen så att bara fastighetsägaren kan visa att invånartalet kommer att öka kan denna i stort sett få igenom vad som helst.

Skall det verkligen få vara så?

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 nämndehuset.

Södertörns Brandförsvarsförbund har inte svarat,

Södertörns fjärrvärme, Vattenfall Eldistribution AB samt Stockholm Vatten VA AB har ingen erinran.

Stockholm Vatten VA AB, med vilka vi, SGVF, har varit i kontakt med, svarade oss att de saknar den geohydrologiska- och den geotekniska utredningen samt arkitektens redogörelse för dagvattenhanteringen, för att kunna lämna synpunkter.

Det är märkligt att berörda myndigheter inte får allt material, för att kunna göra en opartisk bedömning!!

Enligt Detaljplan för Vargen 14 – samrådsredogörelse, 2015-10-23, skulle ett informationsmöte **hållits den 25 september 2015**. Varken SGVF eller de sakägare som vi har pratat med har fått någon inbjudan till detta möte, vilket innebär att något informationsmöte aldrig hållits detta datum. Detta är mycket märkligt och ingen förklaring har givits.

SVGF föreslår att en ny inbjudan till ett nytt informationsmöte skickas ut samt kungörs tidningarna i Mitt i Huddinge samt Södra Sidan innan beslut skall tas, förslagsvis i 1 kv. 2016.

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

Stuvsta 2015-11-25

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Stuvsta Gårds Villaägareförening

Gm Lars-Ove Larsson (ordf.) samt Hjalmar Hesselbom (v.ordf).