



Villaägarna i Stuvsta/Snättringe

–ansluten till Villaägarnas Riksförbund
och med drygt 1 200 medlemmar i Stuvsta/Snättringe
www.stuvstasnattringe.se
info@stuvstasnattringe.se



med drygt 1 200 medlemmar i Snättringe/Stuvsta
www.snattringe.se
info@snattringe.se

Huddinge kommun
Plansektionen
Kommunalägen 28
141 85 Huddinge

plan@huddinge.se

cc: Ordförande Bygglövs- och tillsynsnämnden Love Bergström
Love.Bergstrom@huddinge.se

Ordförande Kultur-och fritidsnämnden
Bo.Kallstrom@huddinge.se

Planarkitekt Allvin Mielli
Allvin.Mielli@huddinge.se

bygglov@huddinge.se

Re.: Synpunkter på detaljplan för Odin 3 och 6

Diarienummer 2020-12-02 KS-2015/324

Genom kungörelse bl.a. i Mitt i Huddinge nr 17 (1–7 maj) har vi tagit del av remissförslaget till ny detaljplan för Odin 3 och 6 i Stuvsta Centrum, utmed Häradsvägen



Villaägarna i Stuvsta/Snättringe och Snättringe Fastighetsägareförening inkommer härmed gemensamt med synpunkter på detaljplanen:

Bakgrund: Odin 3 och 6 är ett gammalt projekt som väckts till liv igen efter att delvis legat vilande sedan 2013. I det nu aktuella detaljplaneförslaget planeras flerbostadshus med ca 40 lägenheter med centrumverksamhet i bottenvåningen. Det nya förslaget utgår från att bygganden som i folkmun kallas "Gamla Stuvsta Livs" eller sedermera "Pizzeria Corall" samt angränsande villa rivs samt att tillkommande bebyggelse ska sträcka sig i fyra till fem våningar. Parkering ska ske i garage i bottenvåning.

Vår åsikt:



Fasad mot norr. Illustration: Lindberg Stenberg arkitekter

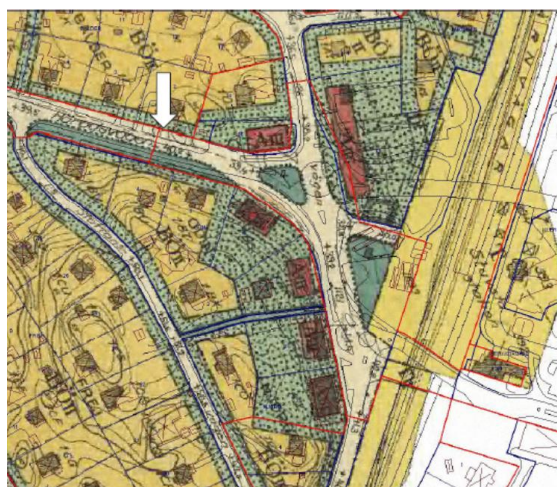
Förslag Maj 2021



Förslag April 2013

Karaktären på Odin 3 och 6 har genomgått en tydlig förändring från detaljplaneförslaget från 2013

Vi har i princip inte något att invända mot att en ny detaljplan tas fram, eftersom nuvarande detaljplan är från 1942. Vi är dock kritiska till detta förslag utifrån följande aspekter:



Gällande detaljplan av Stuvsta municipalsamhälle fastställdes 1942

1. Avsaknaden av helhetsplan för Stuvsta Centrum

Idag genomförs projekt runt om Stuvsta Centrum på ett ad hoc mässigt sätt. Någon plan för hur området som helhet ska utvecklas finns inte. Till exempel saknas en fördjupad översiktsplan. Vi menar att ett helhetsgrepp bör tas innan dellösningar genomförs. Enbart då kan man bedöma om helheten av alla dellösningar leder till den positiva utveckling man skulle vilja se för Stuvsta Centrum. Kommunen har ju också själva uttalat sig för att **ej** fortsättningsvis utföra s.k. "frimärksplaner"

2. Rivning av Gamla Stuvsta Livs/Pizzeria Corall och avsaknaden av anpassning till kulturmiljön

Som kommunen själva konstaterar i sina underlag står detta projekt i bjärt kontrast till den kulturmiljö som finns i Stuvsta/Snättringe. Stora kulturhistoriska skador uppkommer inte minst genom rivandet av befintliga affärsbyggnaden. En byggnad som till sitt utseende och placering berättar så mycket om platsens historiska karaktär av municipalsamhälle utanför "stadsgränsen".

Som konstateras i den antikvariska bedömningen bör denna byggnad bevaras och ev. förtätning ske genom kompletterande bebyggelse.

Skadorna förvärras av att de till kommande byggnaderna **inte** är anpassade efter kulturmiljön. Skälen till detta är främst fyra:

2:1 Höjden/Antal våningar. I historiska villasamhällen som Stuvsta-Snättringe är antalet våningar få. Detta är ett omistligt värde för platsen ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Att nuvarande byggnader på platsen är två och en halv våning är inte en slump utan beror på att affärsbyggnader anpassades till villasamhällets proportioner. Fem våningar passar inte ett villasamhälles kulturmiljö. Planen bör därför justeras ner till maximalt tre våningar.

2:2 Takutformningen. Taket är en byggnads "femte fasad". Det är en mycket viktig detalj för att kunna läsa av en plats och en kulturmiljö. Därför bör platta tak eller pulpettak inte förekomma på de nya byggnaderna. Ett krav på sadeltak om minst 38 grader bör skrivas in i planen.

2:3 Att Stuvsta/Snättringe är kuperat och äldre bebyggelse anpassat till denna miljö försvinner när de föreslagna husen sträcker sig så högt upp. Istället bör "tripp-trapp-trull" effekten bevaras så att ny bebyggelse slutar tydligt under befintliga villor högre upp.

2:4 Fasaderna. För att bevara miljöns karaktär bör fasaderna vara putsade i ljusa 20-talskulörer. Inte bestå av en blandning av olika material och mörkare färger.

Det föreslagna utförandet av de nya byggnaderna med sin modernistiska stil avviker dessutom starkt mot övrig äldre bebyggelse och i synnerhet mot stilen på de omkringliggande fastigheterna.

Den tillkommande bebyggelsen behöver harmoniera inte bara i material och färg med omkringliggande villabebyggelse utan även i stil.

Vi noterar också att det ursprungliga planförslaget från 2013 var bättre anpassat för platsen och kulturmiljön. Om än inte fullt ut. T ex så har förtätningen ökat mellan förslagen med 30 %.



Fasad mot norr. Illustration: Lindberg Stenberg arkitekter

Maj 2021



April 2013

Vi noterar även att Svenska Byggnadsvårdsföreningen upptagit **Gamla Stuvsta Livs** på sin "Gula listan" över "kulturarv i fara". Listan inventerar kulturhistoriska värdefulla byggnader och miljöer i Sverige som hotas av rivning.



BYGGNADS
VÅRDS
FÖRENINGEN

3. Bevarandet av Stuvsta/Snättringe som ett villasamhälle

Stuvsta/Snättringe är och har vuxit fram som ett villasamhälle. Vi som har bosatt oss här har aktivt sökt oss till denna lummiga, ljusa och småskaliga miljö. Vi anser att det är dessa kvaliteter som ska utvecklas när Stuvsta/Snättringe utvecklas.

Detta utgör också ett mycket önskat boende för många fler. Villaboendet är populärt och de flesta stora flertalet familjer vill bo i ett eget hus. Ändå byggs det mest flerfamiljshus i Stuvsta Centrum och även i Huddinge, i stort. Huddinge Kommun har här ett ansvar att frigöra mark och planera för framtidens gröna, attraktiva och efterfrågade trädgårdsstäder. För villaboendet har framtiden för sig – det visar inte minst effekterna av Coronapandemin. Livscykelanalyser visar att ett modernt småhus har ett lägre klimatavtryck än flerfamiljs. Det vill säga att småhus är bättre för miljön och klimatet! Trots det finns ett starkt tryck från kommunledning och div. exploatörer att förtäta centrala bebyggelsen i Stuvsta/Snättringe. Vi anser att det är möjligt att genomföra visa förtätningar och bygga på "lucktomter" – **men tillkommande bebyggelse ska då anpassas till villasamhällets proportioner**. Då detta är i konflikt med bevarandet av villasamhällets karaktär. Här utgör byggandet av bostadsfastigheter speciell på Orren Oden 3 och 6 ett av flera exempel.

Vi är starkt kritiska mot den hur den planerade förändringen av Stuvsta och Snättringe är, och som har vuxit fram som ett villasamhälle. Stora kulturhistoriska skador uppkommer inte minst genom rivandet av den befintliga affärsbyggnaden. En byggnad som till sitt utseende och placering berättar så mycket om platsens historiska karaktär av municipalsamhälle utanför "stadsgränsen"._Detta samtidigt som i er beskrivning anser att "ingen skada sker"

Vi som har bosatt oss i här, har aktivt sökt oss till denna lummiga, ljus och småskaliga miljö. Vi anser att det är dessa kvaliteter som ska utvecklas när Stuvsta/Sättringe utvecklas.

Samtidigt finns ett starkt tryck från kommunledning och div. exploatörer att förtäta centrala Stuvsta. Vi anser att det är möjligt att genomföra visa förtätningar och bygga på "lucktomter"



Vi reagerar kraftigt på den karta för framtida förtättningsplaner för Stuvsta som finns bifogat detaljplanen för Oden 3 och 6. Där man presenterar tankar på att riva hela kvarteret Balder mellan Häradsvägen och Heimdalsvägen. Detta skulle innebära oersättlig skada för Stuvsta/Snättringe villasamhälle utöver förlusten av många kulturhistoriskt värdefulla hus och den fristående förskolan Balders Hage.

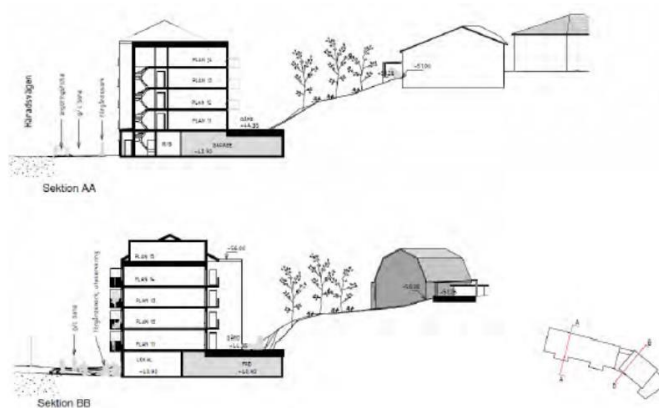


Vi anser dock att **en viss** förtätning är möjligt runt Gamla Stuvsta Livs, om man anpassar tillkommande bebyggelse till kulturmiljön och villasamhällets principer. Därför anser vi att möjligheten att på fastigheten **inrymma stadsradhus** eller liknande bör prövas i det fortsatta arbetet.

Av absolut främsta vikt är dock att höjder och volymer behöver anpassas betydligt mer till den omkringliggande bebyggelsen än den skiss som exploitören har presenterat i detta förslag.

4 Kraftigt negativa effekter för villaägarna på Staffansvägen och trafiken kring centrum

De omgivande villafastigheterna kommer att få sin miljö kraftigt påverkad i negativ riktning. Genomförs förslaget kommer de som bor i husen uppe på toppen, att få en fruktansvärd insyn rakt in i sin trädgård från ett minst halvdussin lägenheter.



Insynen från flerfamiljshuset ner på villaträdgårdarna på toppen av berget innebär en kraftigt försämrad närmiljö för de boende.

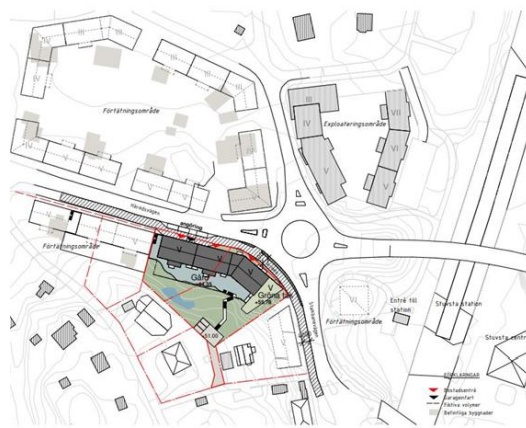
Sannolikt kommer de villor, som ligger bakom de nya byggnaderna sett från rondellen, att få en viss bullerreduktion till priset av försämrad utsikt och kraftigt försämrad insyn. Kommunen måste ta hänsyn till grannarna som valt en annan boendemiljö än den som kommer att uppstå om dessa byggnader byggs enl. förslaget.

Enligt kommunens planer skall förtätning ske i huvudsak i nära anslutning till goda publika transportmöjligheter. Detta är i och för sig lovtvärt och Odin uppfyller i högsta grad detta krav. Men denna närhet får oönskade miljökonsekvenser. Speciellt ljud- och vibrationsstörningar kommer att bli påtagliga pga. av kombinationen av spår-, buss- och biltrafik vid Odin. Det

förefaller oss mycket tveksamt om även undantagskraven kommer att till fullo kunna uppfyllas. Därför kan man ifrågasätta byggandet av just bostadsfastigheter på Odin 3 och 6.

Vem tar ansvaret, om det visar sig genom mätningar i och utanför de nyuppförda husen, att inte undantagskraven uppfylls och vad händer i en snar framtid då både bil- och tågtrafiken kommer att öka?

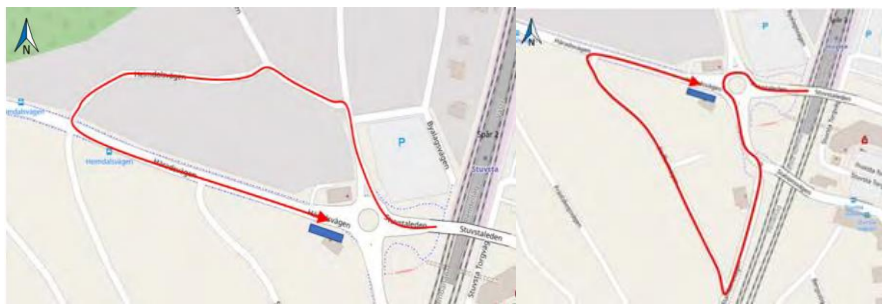
5. Problem att skapa goda trafiklösningar



Häradsvägen, särskilt vid rondellen vid Odin 3 och 6, har idag stark trafik. Byggandet av föreslagna byggnader på Odin 3 och 6 kommer att innebära att c:a 20 nya parkeringsplatser måste skapas utöver de som behövs för affärsverksamheterna. Anslutningen av dessa mot Häradsvägen kommer att behöva ske mycket nära övergångsstället över Häradsvägen, en mycket olycklig och trafikfarlig situation. Utfartsförbud råder idag mot Häradsvägen och rondellen i anslutning till planområdet såväl som på möjlighet till in- och utfart på anvisad plats.

Vi ifrågasätter också om antalet parkeringsplatser motsvarar den verkliga efterfrågan som kommer skapas av fastigheterna. Som nyligen fastställdes av myndigheten Trafikanalys rapporten Den svenska personbilsflottans bestämningsfaktorer – en rumslig ekonometrisk analys (2021) så leder inte god tillgång till kollektivtrafik till en lägre nivå av personbilsinnehav. Man konstaterar i rapporten att människor använder kollektivtrafik och bil för olika typer av transporter "vilket leder till att efterfrågan på bilresor kan öka parallellt med efterfrågan på kollektivtrafik".

Infart till parkeringsgarage kommer att ske från Häradsvägen, när fordon vill göra en vänstersväng kan det leda till köer på Häradsvägen, i färdriktning österut som eventuellt kan påverka cirkulationsplatsen. En lösning kan vara att förbjuda vänstersväng och istället leda trafik längs alternativa rutter. Några sådana rutter finns dock ej och skulle, även om de fanns, vara start oönskade och trafikstörande av omgivningen.



Den norra ruten. (Källa: WSP)

Den södra ruten. (Källa: WSP)

I förslaget till detaljplanen redovisades förslag på två olika alternativa rutter, se ovanstående bilder, så att fordon endast kan göra en högersväng till parkeringsgarage från Häradsvägen. Vilket dock innebär kraftig ökad trafik på de redan idag smala lokalvägarna

Fastigheten ligger i ett utsatt trafikläge. Inte bara Häradsvägen, Stambanavägen utan även Stambanavägen vilket gör området bullerutsatt och i rusningstid finns redan idag problem med bilköer. Det finns en oro för att generera ytterligare trafikrörelser i rusningstrafiken

Utanför den planerade fastigheten passerar såväl regionala cykelstråk som huvudcykelstråk. Vilket kommer att innebära olycksrisker.

Genom närheten till pendeltåget, men också till E4:an samt den kommande Förbifart Stockholm och sannolikt även Tvärförbindelse Södertörn är Huddinge och attraktiv plats att bosätta sig på för den som både vill ha tillgång till god kollektivtrafik och goda transportmöjligheter med bil. Vi finner det därför troligt att de som skulle köpa en lägenhet i den tillkommande bebyggelsen också kommer vilja äga en personbil. Ett personbilsinnehav som minst motsvarar situationen i platser som Fruängen och Skärholmen måste förväntas. Det innebär att för 40 lägenheter skulle det behövas ca 30 parkeringsplatser. Antalet tillkommande parkeringsplatser för boende är alltså i planen underdimensionerat med ungefär 50 %. Effekten på sikt kommer om denna plan genomförs att de boende i den tillkommande bebyggelse kommer börja parkera sina bilar på omkringliggande gator och därmed försvåra framkomligheten och tillgången till parkeringsplatser runt Stuvsta Centrum vilket kommer medföra negativa konsekvenser för användningen av stationen och butikerna i närheten.

6. Risk för fartblindhet och behov av att vårda planerna för Spårvagn Syd

Vi anser att kommunen genom att ständigt söka kraftiga exploateringar och så mycket bostäder som möjligt riskerar att bli fartblind. Det är väl värt att minnas att kraftig kritik riktats mot de enkäter som Boverket använder för att mäta bostadsbehov och bostadsbrist. De tar inte hänsyn till **real betalningsvilja** och baseras på godtyckliga bedömningar av enskilda lokala tjänstemän snarare än data. Sådana bedömningar har historiskt visat sig vara felaktiga med svåra ekonomiska och sociala konsekvenser för kommunerna som följd.

Att dagens bedömningar är felaktiga kan också visa sig stämma idag. I Uppsala och Örebro har man i praktiken redan byggt bort kön till nyproducerade hyresrätter och det finns färdiga osålda bostadsrätter som står tomma.

Vår storstad växer inte längre genom inflyttning från övriga landet. **Istället råder utflyttning.** Tittar man på de som flyttar från Stockholms län är de främst barnfamiljer i jakt på småhus. Priserna på småhus har också ökat snabbare än de på bostadsrätter - vilket tyder på att det råder småhusbrist i Huddinge och Stockholms län som stort.

I detta läge bör kommunen gå försiktigt fram och i första hand vårda planerna för sina nya "stadsdelar" längst med kommande Spårvagn Syd. **Inget skulle vara värre för kommunen än att dessa projekt halvvägs in började stå tomma och inte kunde avslutas.**

Sammanfattning

Det för kommunen som helhet bästa vore därför att eventuellt tillkommande bebyggelse på Odin 3 och 6

- att Gamla Stuvsta Livs/Pizzeria Corall bevaras och restaureras
- att tillkommande bebyggelse anpassas till villasamhället och dess proportioner - inte minst i våningsantal (max 3 våningar)
- att tillkommande bebyggelse gestaltningsmässigt harmoniserar med kulturmiljön

Vi förbehåller oss rätten inkomma med ytterligare synpunkter

Stuvsta/Snättringe 2021-06-01

Styrelsen för Villaägarna i
Stuvsta/Snättringe
gm Lars-Ove Larsson, ordförande
Tel. 0708-69 69 90
3xLarsson@telia.com

Styrelsen för Villa- och fastighetsägarna i
Snättringe Fastighetsägareförening
gm Lars Lehman, ordförande och
Mats Persson, huvudansvarig för bygg- och
exploateringsfrågorna
Tel. 070-530 40 66
mats@miracleproject.se