



Datum
2025-03-18

Diarienummer
KS-2022/1712

Avsändare
Björn Gyllensten
08-535 363 68
bjorn.gyllensten2@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) inom kommundelen Högmora – beslut om samråd

Beslut

Detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) sänds ut på samråd.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler en- eller tvåbostadshus, en grundskola och en bussgata genom området. Därtill ska detaljplanen möjliggöra för en breddning av lokalgatorna, bekräfta befintliga bostäder och skydda befintliga naturområden med höga naturvärden. En förtätning av befintliga fastigheter ska ske med hänsyn till befintliga naturvärden och topografin. Detaljplanen syftar även till att skapa plats för dagvatten- och skyfallsåtgärder i allmän plats.

Detaljplanen ligger i Högmora och utgör etapp 3 i omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende. Detaljplanen möjliggör för detta i Svartvik genom utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunätet där en ny huvudgata möjliggör för busstrafik. Detaljplanen medger även större byggrätter och delning av fastigheter utifrån rådande förutsättningar gällande naturvärden och topografi.

Inom planområdet finns både permanent- och fritidshusbostäder som saknar anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt stora naturområden med höga skyddsvärden.

Detaljplanen för Svartvik utgår från Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram och från Program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen. Svartvik har högst prioritet i VA-utbyggnadsprogrammet.

Större frågor som har utretts inför framtagandet av samrådsförslaget är exploateringsgrad, naturvärden, behov av offentlig service, dagvatten, geoteknik, trafikfrågor och utformning av allmän plats.

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen går preliminärt till antagande under fjärde kvartalet 2026. Genomförandetiden är 15 år.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Planen för samhällsbyggnadsprojekt 2021.

Kommunstyrelsen beslöt 5 oktober 2022, §7, att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Svartvik, fastigheten Svartvik 2:1 med flera.

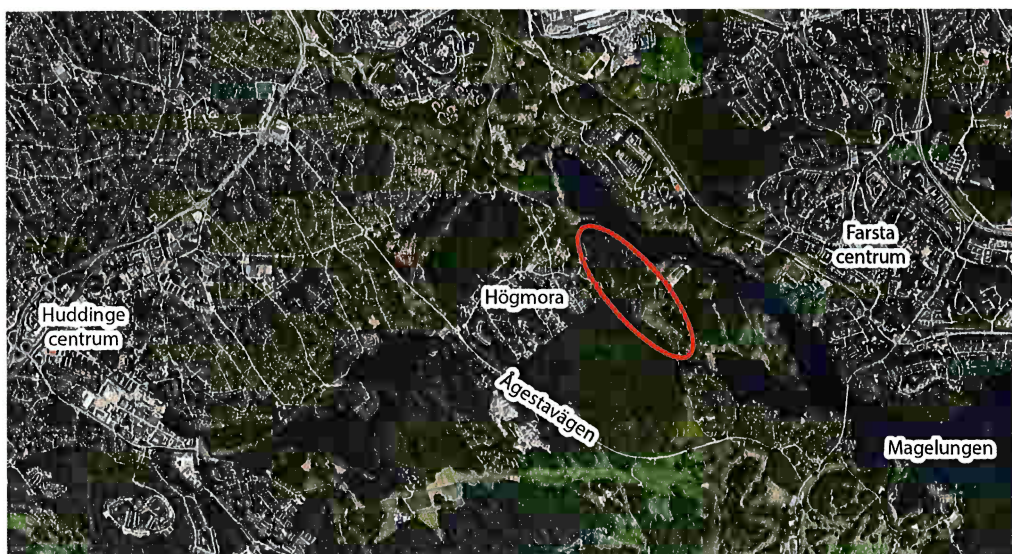
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler en- eller tvåbostadshus, en grundskola och en bussgata genom området. Därtill ska detaljplanen möjliggöra för en breddning av lokalgatorna, bekräfta befintliga bostäder och skydda befintliga naturområden med höga naturvärden. En förtätning av befintliga fastigheter ska ske med hänsyn till naturvärden och topografin. Detaljplanen syftar även till att skapa plats för dagvatten- och skyfallsåtgärder i allmän plats.

Detaljplanen skapar förutsättningar för permanentboende i Svartvik genom utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatenätet där en ny huvudgata möjliggör för busstrafik. Detaljplanen medger även större byggrätter och delning av fastigheter utifrån rådande förutsättningar gällande naturvärden och topografi.

Planområdet

Planområdet är cirka 40 hektar och berör 97 fastigheter. Planområdet är beläget vid Magelungens nordvästra sida och ligger mellan Högmora och Örlångsjö. Planområdet utgörs av 90 privatägda fastigheter, en samfällighet och sex fastigheter som ägs av Huddinge kommun.

Området består av ett äldre små- och fritidshusområde samt blandskogsbeväxta naturområden. Väster om planområdet ligger Högmora som förtätats under senare år med småhus, samt byggts ut med allmänna gator och kommunalt vatten och avlopp. Öster om planområdet ligger Magelungen och Farstaänset (Stockholms stad) som präglas av betesmark med djurhållning och en ridanläggning.

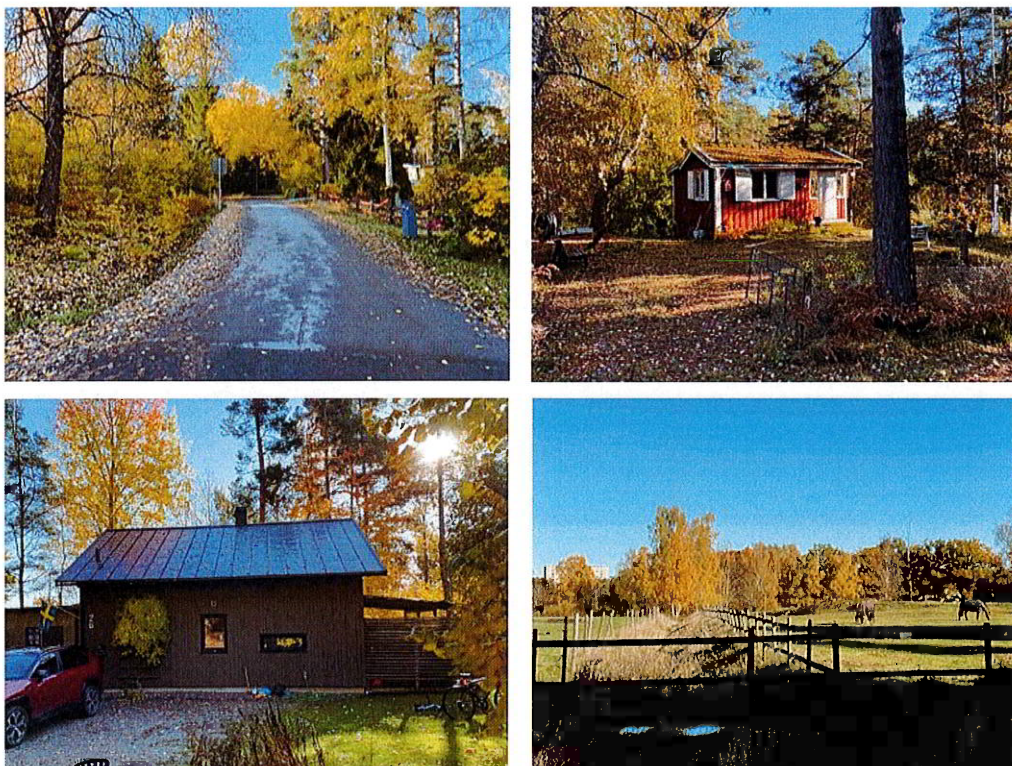


Figur 1. Karta som visar planområdets lokalisering markerat i rött.



För området gäller områdesbestämmelser för *Högmora-Svartvik m.fl.* (0126K-13330) som beslutades 2001-08-16. För del av planområdet gäller detaljplanen *Högmoravägen, delområde II* (0126k-16044) som beslutades 2015-03-13, denna detaljplan har genomförandetid kvar till 2030.

Området berörs inte av och påverkar inte strandskydd, riksintressen, natura 2000-områden eller naturreservat. Planområdet överlappar delar av två områden som tillhör ett och samma markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget härrör från 1870 och är juridiskt giltigt men inaktuellt, då det inte har uppdaterats i takt med att fastighetsregleringar har skett.

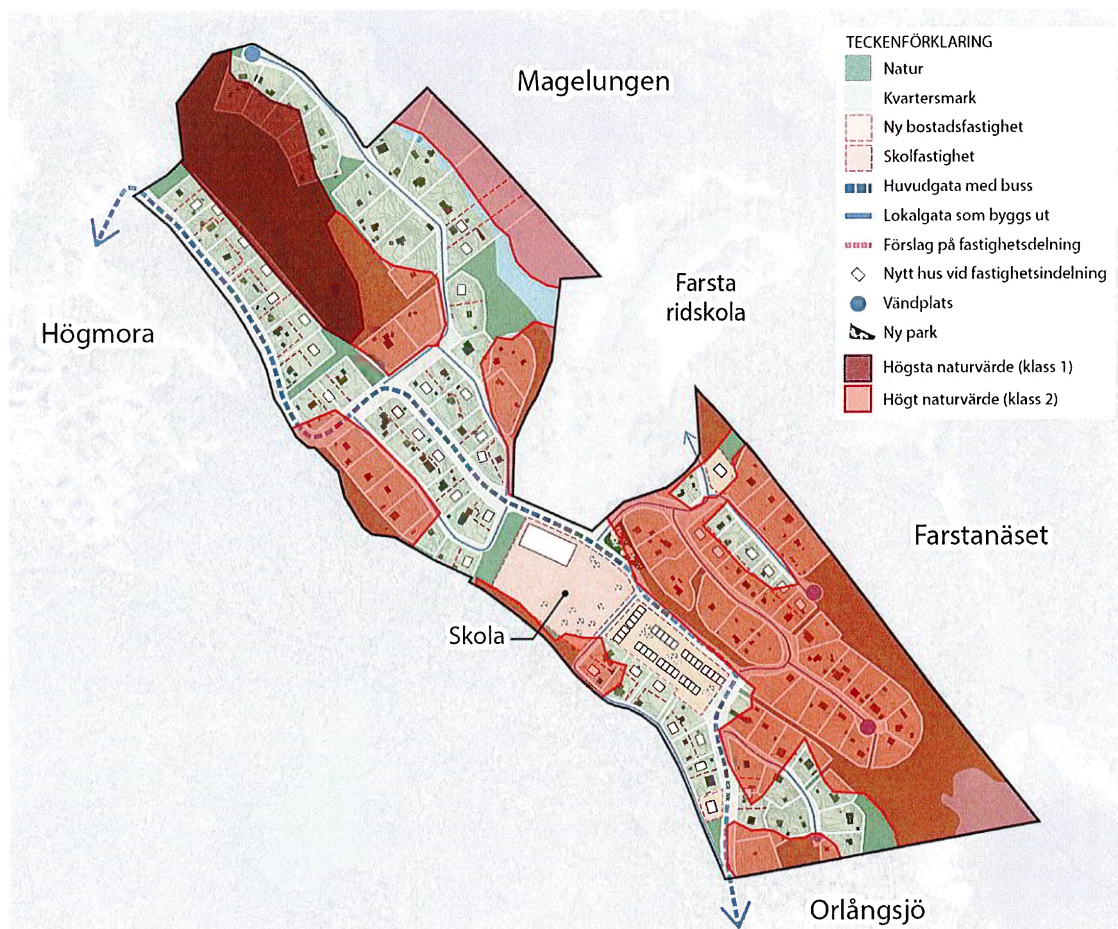


Figur 2-5. Bilderna visar den befintliga omgivningen med smala vägar, små fritidshus men även nyare byggnader. Sista bilden visar hästhagen som finns i mitten av området och tillhör Farsta ridskola.

Naturvärden

Planområdet utgörs av kuperad sprickdalsterräng där stora delar av den obebyggda marken är hållmarkstallskog. I lägre liggande delar finns även bland- och lövskog. Stora delar av planområdet har högt naturvärde (klass 2) och i norra delen finns ett större område med högsta naturvärde (klass 1) där det förekommer ett stort antal naturvårdsarter varav flera är rödlistade.

Norra delen av planområdet är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) för svagt samband i grönstrukturen i översiktsplanen samt som ett svagt samband i den regionala grönstrukturen enligt RUFs. Planområdet utgör även spridningskorridor, kärnområde och livsmiljö för flera signalarter.



Figur 6. Situationsplanen visar vilka områden som har högsta eller högt naturvärde (klass 1 och 2).

Planförslaget har utformats för att minska påverkan på naturvärden och skyddsvärda arter genom att endast medge avstyckning av fastigheter som inte medför stor påverkan på befintliga värden. För att motverka den negativa påverkan på naturvärden som exploateringen i området kan tänkas medföra kommer även ekologiska kompensationsåtgärder att vidtas.

Inom planområdet har en stor mängd skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd noterats. Vissa av träden står i konflikt med planerat gatunät eller riskerar att fällas till följd av exploatering på privata fastigheter. Vid nedtagning av eller risk för skada på särskilt skyddsvärda träd krävs samråd med länsstyrelsen.

En inventering av fåglar har genomförts där 70 fågelarter påträffades, varav 23 arter bedöms vara naturvårdsrelevanta.

Blåsippa, liljekonvalj och gullviva har förekomster inom utredningsområdet. Dessa arter är fridlysta och förekomsterna kan behöva hanteras för att undvika konflikt med artskyddsförordningen.

En inventering av groddjursmiljöer har tagits fram, som visar på potentiella lekmiljöer och möjliga övervintringsområden vid Magelungen. Diken inom den föreslagna ytan för skolan har bedömts vara mindre lämpliga livsmiljöer, medan



lågglänta miljöer och öppna rinnstråk kan utgöra spridningsstråk mellan Magelungens strandmiljöer. Skyddsåtgärder kan behöva genomföras för att undvika konflikt med artskyddsförordningen.

En inventering av fladdermöss har tagits fram. Utredningen visar på att sju fladdermusarter förekommer inom planområdet, bland annat i anslutning till och i ekonomibyggnader som planeras att rivas för att bereda plats för småhus.

En artskyddsutredning för fåglar och fladdermöss behöver tas fram under det fortsatta planarbetet för de skyddsvärda arter som påträffats vid ovan utförda inventeringar, detta för att undvika konflikt med artskyddsförordningen.

Dagvatten och skyfall

Detaljplanen kan komma att innebära att mer mark bli hårdgjord inom planområdet vid nybyggnation och avstyckning av befintliga fastigheter. Detaljplanen ska följa kommunens krav om fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark och allmän plats.

En förenklad övergripande utredning har tagits fram för området som visar att området ska kunna hantera en ökad hårdgöringsgrad av marken. En åtgärd är att tillskapa en skyfallsyta vid skoltomten. En mer utförlig utredning tas fram inför granskning för att visa på vilka volymer och åtgärder som behöver utföras för att hantera dagvatten och skyfall.

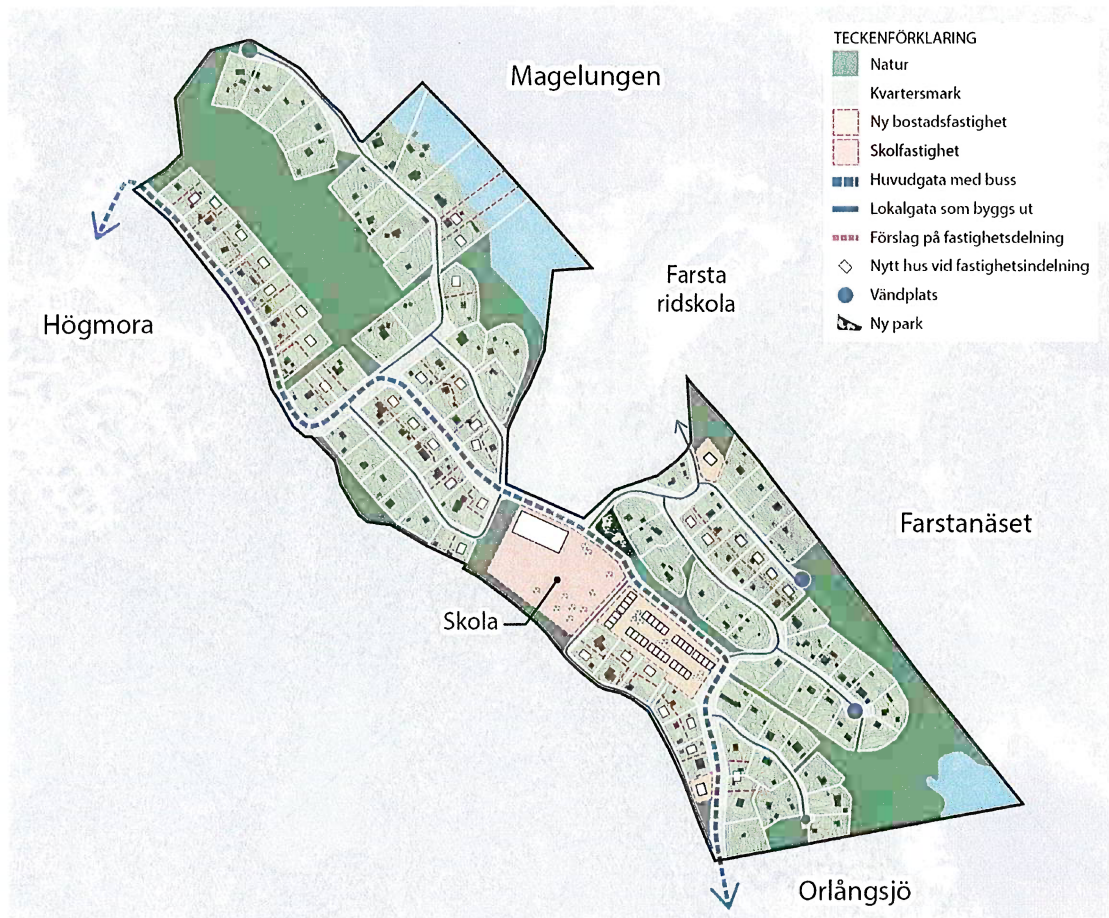
Hästallergen

I anslutning till planområdet, på andra sidan Svartviksvägen, finns hästhållning vid Farsta ridskola som ligger inom Stockholms stad. En förstudie med beräkning för spridning av hästallergen har genomförts där dess förenklade beräkningar visar på acceptabla halter av hästallergenhalter vid planområdet. Åtgärder för att minska halterna, särskilt vid skolan, kan vara en barriär eller skärm i form av vegetation längs med Svartviksvägen. En vegetationsskärm mellan planområdet och hästhagen skulle även minska allergenhalten i delar av planområdet som ligger väst och öst om hagen. Skolbyggnadens placering kan även hjälpa till med att minska halterna av hästallergen på skolgården.

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en omvandling av ett befintligt småhus- och fritidshusområde till permanentbostäder samt möjliggör för ny bebyggelse i form av nya bostäder och en grundskola.

Detaljplanen möjliggör för 34 nya bostäder på kommunens mark i form av sammanbyggda småhus och enstaka friliggande småhus. Utöver detta möjliggörs avstyckning av befintliga fastigheter som kan tillskapa 34 nya fastigheter samt att befintliga fastigheter får ökad byggrätt. Alla befintliga småhusfastigheter blir till permanenta boenden med kommunalt vatten och avlopp. Genom att möjliggöra för radhusbebyggelse blir bostadsbeståndet i Svartvik mer blandat och når fler målgrupper. Inom planområdet tillskapas en park i anslutning till skoltomten vilket skapar en mötesplats där allmänheten kan träffas.



Figur 7. Situationsplan över föreslagen utformning av planområdet.

En grundskola planeras uppföras i mitten av planområdet för cirka 420 barn. Skolgårdens friyta beräknas bli cirka 9900 kvadratmeter vilket resulterar i cirka 24 kvadratmeter friyta per barn vilket innebär att friytekravet i zon C (1200 meter till spårbunden kollektivtrafik) om 30 kvadratmeter per barn inte klaras. Detta beror på att skoltomten ramas in av kommunal mark som förvärvats för bostadsändamål, privata fastigheter, utbyggd bussgata, stora topografiska nivåskillnader samt att det finns ett behov av att tillskapa yta för dagvatten- och skyfallshantering. I nästa skede kommer skolbyggnadens placering och skolgårdens utformning behandlas i mer detalj.

Arkitektonisk idé

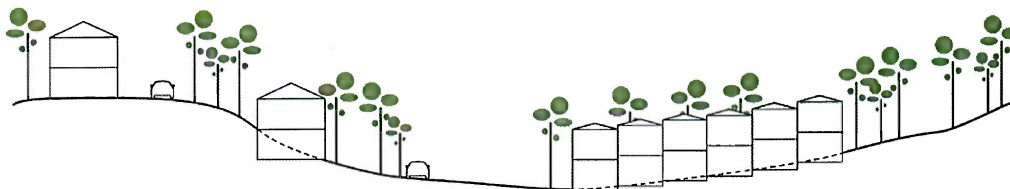
En samlad arkitektonisk idé har tagits fram för hela detaljplaneområdet som ska ge den nya bebyggelsen inom Svartvik en sammanhållen gestaltning. Den arkitektoniska idén bygger på tre gestaltungsprinciper som nedan beskrivs i mer detalj.

Gestaltungsprincip 1 – Befintlig topografi och naturvärden

Ny bebyggelse ska passas in i de befintliga topografiska markförhållandena utan att göra större sprängnings- och schaktningsarbeten än nödvändigt. På detta sätt kan även berg i dagen och naturvärden i form av uppväxta träd bevaras i stor



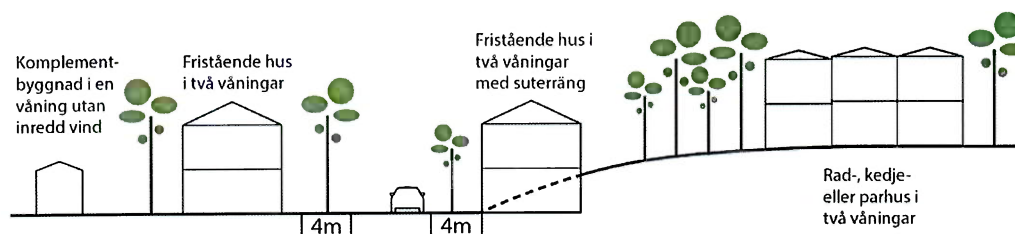
utsträckning vilka bidrar till att bevara den gröna landskapsbilden som finns i Svartvik idag.



Figur 8. Bilden visar princip för terräng- och naturanpassning av fristående hus och rad-, kedje- och parhus.

Gestaltungsprincip 2 – Sammanhållen skala och placering

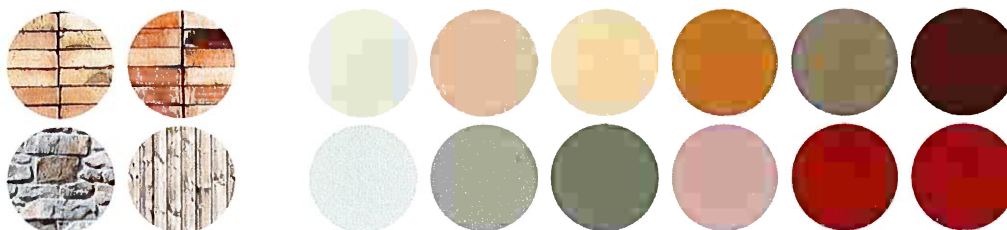
Ny bebyggelse får inte ha mer än två bostadsvåningar, suterrängvåning inräknat. Placering av hus ska vara minst fyra meter från gatumark för att behålla ett grönt gaturum. Komplementbyggnader får inte vara högre än en våning där vind inte får inredas.



Figur 9. Bilden visar princip för ny bostadsbebyggelses skala med antal våningar samt förhållningssätt till gata.

Gestaltungsprincip 3 – Gedigna material i jordnära varma kulörer

Fasader på ny bebyggelse ska uppföras i gedigna material såsom trä, tegel, sten eller puts. Jordnära varma kulörer ska användas på fasader för att harmonisera med naturen. Kulörer såsom svart, grått och vitt ska undvikas.



Figur 10. Bilden visar på gedigna material och förslag på varma jordnära kulörer.

Trafik, mobilitet och parkering

Planförslaget innebär att planområdet blir mer lättillgängligt genom att befintliga gator byggs om till dagens standard. En bussgata som utgör huvudgata genom området föreslås knyta samman Högmora med Svartvik och vidare till Ågestavägen. Endast bussgatan inom planområdet kommer att utföras inom ramen för detaljplanen, återstående sträcka hanteras i ett separat projekt. En stor del av vägnätet är i dag på kommunens fastigheter förutom i den norra delen där del av gatorna ägs av en privat fastighetsägare. Däribland en del av den sträcka som binder samman Svartvik med Högmora. Kommunen kommer att lösa in all allmän



plats med kommunalt huvudmannaskap efter att förslag till ny detaljplan vunnit laga kraft.

Utanför planområdet färdas gång- och cykeltrafikanter fortsatt i blandtrafik. Då en skola planeras i planområdet innebär det att fler barn kommer behöva färdas längs vägarna. Om skolvägen anses otrygg och osäker av föräldrar kan det leda till att fler föräldrar skjutsar sina barn till skolan vilket ökar trafikmängderna på vägarna. Att leda om en busslinje att gå via Svartvik kan i sin tur innebära minskad biltrafik dels generellt för området, dels då en del av skoleleverna som annars skulle skjutas kan åka buss i stället. Närheten till hållplatser påverkar i hög grad vilken utsträckning som folk väljer att åka kollektivt.

Upplevd trygghet i området kan förbättras genom att fler väljer att bo i området vilket ökar flödet av människor i omlopp under dygnet.

Parkering inom området ska lösas inom kvartersmark. Svartvik ligger inom parkeringszon C med ett gällande parkeringstal som ligger i det övre spannet. Detta på grund av avstånd till attraktiv kollektivtrafik och tågstation.

Utredningar

Utredningar som har tagits fram inför samråd:

- Barnechecklista, Huddinge kommun 2025
- Dagvatten och skyfall, Norconsult 2023
- Fladdermusinventering, Ekologigruppen 2025
- Fågelinventering, Ekologigruppen 2024
- Geoteknisk undersökning, AFRY 2024
- Gestaltungs-PM, Huddinge kommun 2025
- Hästallergenutredning: förstudie, AFRY 2023
- Kartläggning av groddjursmiljöer, Ekologigruppen 2024
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2023
- Trafikutredning, Norconsult 2024
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge kommun 2025

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförfordningen. Detaljplanen bedöms kunna påverka skyddsvärda arter och deras livsmiljöer som skyddas enligt artskyddsförfordningen. Inom ramen för detaljplanen kommer även effekterna av påverkade naturvärden utredas ytterligare i en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för detaljplanen. Avgränsningssamråd om miljökonsekvensbeskrivningens innehåll ska enligt 6 kap 10§ miljöbalken har genomförts med länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan.



Samråd

Detaljplanen går på samråd mellan datumen den 24 mars och 24 april 2025.

Genomförande

Planläggningen sker med utökat förfarande i enlighet med PBL (2010:900) och dess lydelse efter januari 2015. Planarbetet bedrivs med utökat förfarande då förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla för skol- och bostadsbebyggelse två år från det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandet av kvartersmarken beräknas preliminärt kunna påbörjas år 2030.

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut lokalgator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet där kommunen är huvudman enligt förslaget till den nya detaljplanen för Svartvik. Kommunen ska besluta om gatukostnadsuttag som avser kostnaderna för dessa åtgärder. Den preliminära kostnaden att fördela uppgår sammanlagt till cirka 148 miljoner kronor. Av denna summa fördelas cirka 112 miljoner kronor på fastigheterna inom planområdet och cirka 36 miljoner kronor på kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats. Kostnadsfördelningen beskrivs mer ingående i det separata gatukostnadsärendet KS-2024/1718.

Kommunen kommer att träffa avtal/överenskommelser med de ägare vars fastigheter berörs av markavträde eller annat intrång till förmån för allmän plats.

Utbyggnad av gator med ledningar och mötesplats bedöms påbörjas inom ett år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen ser positivt på framtagandet av en ny detaljplan för Svartvik då det möjliggör för ökad bostadsbebyggelse och del av den busskoppling som föreslås gå genom Högmora, Svartvik och Örlångsjö till Ågestavägen. Det bedöms även positivt att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommer att minska föreningsbelastningen på recipienten genom att enskilda avlopp fasas ut. Det bedöms även positivt att en ny grundskola byggs då denna offentliga service har saknats i Högmora och Svartvik.

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling. Förvaltningen bedömer att projektet överensstämmer med övergripande målsättningar i RUFS, översiktsplan, planprogram för Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram samt med Program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen.

Tillgängligheten i området kommer förbättras i och med planförslaget. Det bedöms bli tryggare för gående och cyklister samt skapa positiva förutsättningar ur ett äldre- och funktionshinderperspektiv där närhet till en föreslagen ny busslinje har en betydande inverkan.



De naturvärden som försvinner på grund av ny exploatering, främst på privata fastigheter vid avstyckning, bedöms få konsekvenser för miljön och kommer utredas vidare i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Grönkompensationsåtgärder för att lindra konsekvenserna föreslås inom ramen för detaljplanen. Plankartan har utformats för att minimera negativ påverkan på naturvärden och skyddsvärda arter genom att endast medge avstyckning av fastigheter som inte medför stor påverkan på befintliga värden.

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms planförslaget ha goda möjligheter att bidra till nya lektytor för barn genom en ny park i anslutning till skolan och på skolans gård, samt tillskapa gena och trafiksäkra stråk. Tryggheten förbättras genom bättre belysning och att fler personer flyttar in i området. Bland annat föreslås nya gång- och cykelvägar som utformas trafiksäkert och tillgängligt för lättare framkomlighet.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

För kommunen bedöms genomförandet av allmän platsmark innebära en nettoinvestering om cirka 36 miljoner kronor.

Kommunen förväntas vidare göra ett positivt exploateringsresultat om cirka 18 miljoner kronor kopplat till fastighetsförsäljningar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanens genomförande beskrivs mer ingående i det separata tjänsteutlåtandet till gatukostnadsärendet KS-2024/1718.

En planavgift baserad på kommunens taxa för planverksamhet, HKF 2220, kommer att tas ut för detaljplaneläggning i samband med att bygglov ges om fastigheten bedöms ha nytta av planen. Det innebär att kommunens finansiering av planarbetet är helt beroende av privata bygglovsinitiativ. Sannolikt lär det dröja flertalet år efter att detaljplanen vunnit laga kraft innan en övervägande del av planarbetet är finansierat. Den totala kostnaden för detaljplanens framtagande bedöms uppgå till cirka fem miljoner kronor.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

**Delegationshänvisning**

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Delges:

Kommunstyrelsen
Akten

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN:	MARTINA LEOPOLD-SKOGLUND
TITEL, ORGANISATION:	Planchef, Huddinge kommun
TID:	2025-03-18 09:33:09 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation

