



Datum
2024-11-28

Diarienummer
KS-2022/1712

Avsändare
Johanna Rosvall
08-535 363 82
johanna.rosvall@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för bostäder och skola (Svartvik 2:1 med flera) inom kommundelen Högmora – information inför 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.

Förvaltningens övervägande och förslag

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



Planförslaget bidrar till att Högmora och Svartvik knyts ihop med en gemensam huvudgata som möjliggör för busstrafik, att möjligheten för permanentboende tillskapas, att en ny skola uppförs och att befintliga fastigheter får tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

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 §§ miljöbedömningsförordningen. Planförslaget bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed upprättas för detaljplanen.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

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 gatunätet där en ny huvudgata möjliggör för busstrafik. Detaljplanen medger även större byggrätter och delning av fastigheter utifrån rådande förutsättningar gällande naturvärden och topografi.

Planområdet

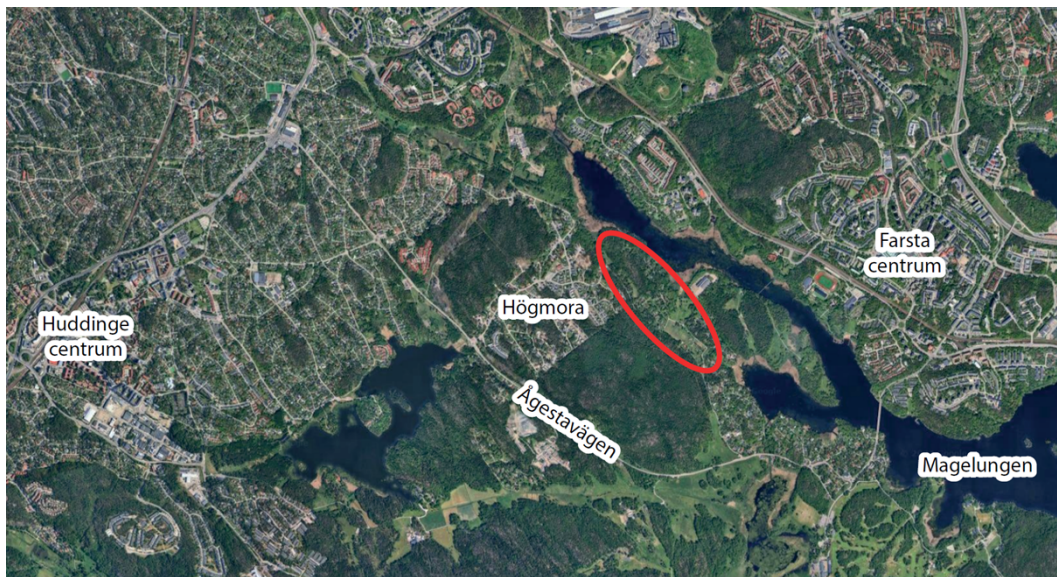
Planområdet är cirka 40 hektar och berör 97 fastigheter. Planområdet är beläget vid Magelungens nordvästra sida och ligger mellan Högmora och Orlångsjö. Planområdet utgörs av 90 privatägda fastigheter, en samfällighet och sex fastigheter som ägs av Huddinge kommun.

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 Farstanäset (Stockholms stad) som präglas av betesmark med djurhållning och en ridanläggning.

För området gäller områdesbestämmelser för *Högmora-Svartvik m.fl.* (0126K-13330) som beslutades 2001-08-16. Områdesbestämmelserna medger



bostäder för fritidsändamål och ny bebyggelse på platser som prövas lämpliga. Detta gäller däremot inte på de fastigheter som är avsedda för helårsbostäder eller verksamhet enligt givet bygglov eller som bedömts vara helårsbostäder med hänsyn till byggnadens standard och faktiska användningssätt. Område betecknat med NATUR är allmän plats.



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



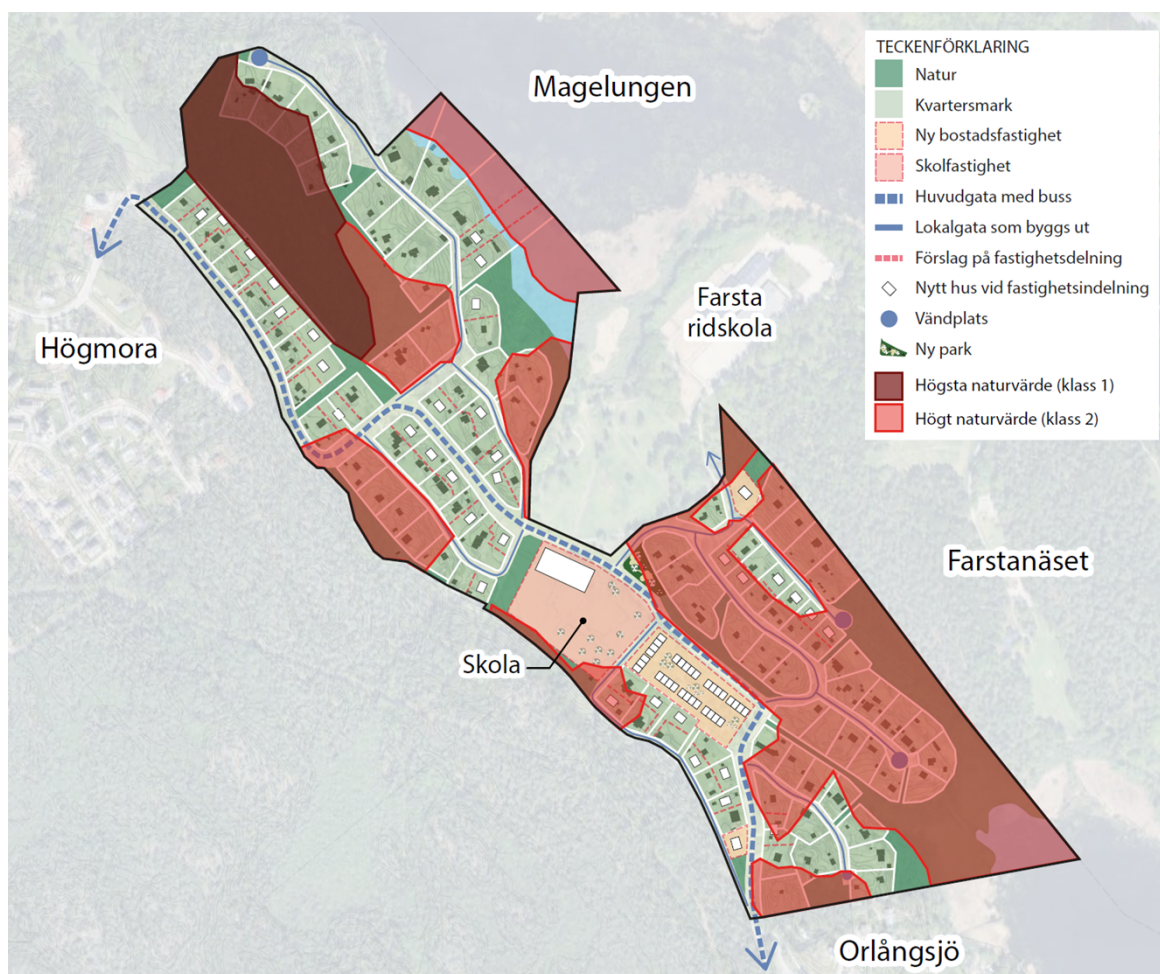
Figur 2-5. Bilderna visar den befintliga omgivningen med smala vägar, små fritidshus men även nyare byggnader. Sista bilden visar hästhagen som finns i mitten av området och tillhör Farsta ridskola.



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.

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.



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

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.

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 låglänta 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 och resultaten från utredningen kommer att levereras under vintern 2024. Det preliminära resultat visar på att åtminstone fem fladdermusarter förekommer inom planområdet, bland annat i anslutning till och i ekonomibyggnader som planeras att rivas för att bereda plats för småhus.

En artskyddsutredning 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 utökad hårdgöringsgrad av marken. En åtgärd är att tillskapa en skyfallsyta vid skoltomten. En mer utförlig utredning tas fram inför samråd som utgår från nuvarande strukturplan för att visa på vilka volymer och åtgärder som behöver utföras för att hantera dagvatten och skyfall.

Hästallergen

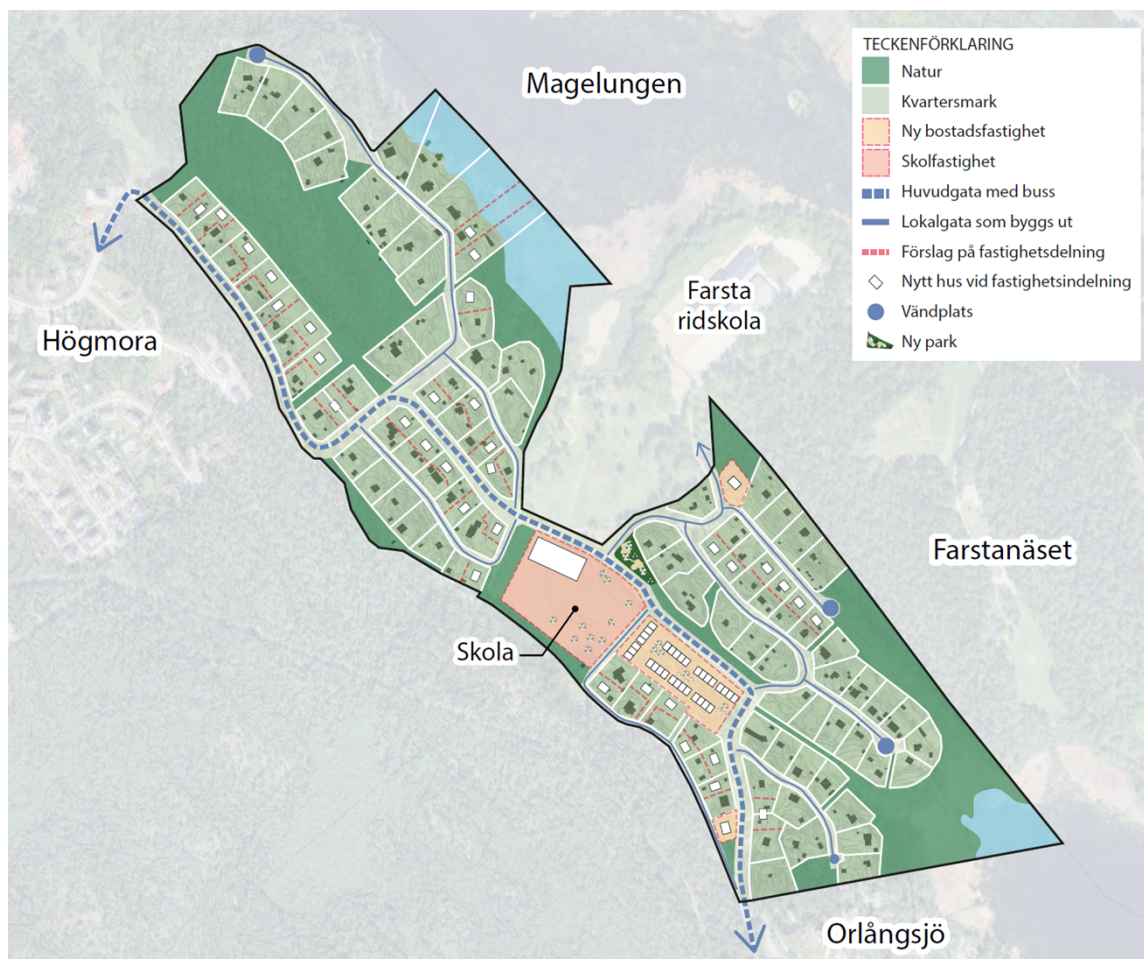
I anslutning till planområdet, på andra sidan Svartviksvägen, finns hästhållning vid Farsta ridskola som ligger inom Stockholms stad. En förstudie med beräkning för spridning av hästallergen har genomförts där dess förenklade beräkningar visar på acceptabla halter av hästallergenhalter vid planområdet. 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 utökad bygg rätt. 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.

Gestaltning och utformning

Planområdet är idag kuperat och på många håll skogbeväxt. Den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig topografi och naturvärden för att behålla områdets landskapsbild. Nya småhus ska vara i en till två våningar med suterrängvåning där markhöjderna tillåter det. Fasader ska utformas med gedigna naturmaterial i jordnära varma kulörer. Stora delar av området får bestämmelsen *NATUR* i plankartan för att bevara många naturvärden och skyddsvärda arter samt områdets gröna karaktär.



Figur 8-11. Bilderna visar förslag på utformning och material samt anpassning till natur och topografi. Från övre vänstra hörnet visas fristående villa i Svartvik, radhus i Fullersta, radhus i Bagarmossen och radhus i Vega.

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:

- Fladdermus- och groddjursinventering (Ekologigruppen 2024)
- Fågelinventering (Ekologigruppen 2024)
- Förenklad dagvattenutredning (Norconsult 2023)
- Förprojektering av allmän plats (AFRY 2023)
- Geoteknisk markundersökning (AFRY 2024)
- Hästallergenutredning – förstudie (AFRY 2023)
- Naturvärdesinventering inkl inventering av skyddsvärda träd (Ekologigruppen 2023)
- Trafikutredning (Norconsult 2024)

Samråd

Beräknad tid för samråd är fyra veckor med start i mars 2025. Före samrådsutskick ska följande göras:

- Avgränsningssamråd med länsstyrelsen gällande betydande miljöpåverkan
- Fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning
- Plankartan färdigställas
- Planbeskrivning färdigställas
- Övriga planhandlingar färdigställas

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 §§ miljöbedömningsförordningen. Detaljplanen bedöms kunna påverka skyddsvärda arter och deras livsmiljöer som skyddas enligt artskyddsförordningen. 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 strategisk miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för detaljplanen. Avgränsningssamråd om miljökonsekvensbeskrivningens innehåll ska enligt 6 kap 10§ miljöbalken genomföras med länsstyrelsen i Stockholm och intilliggande kommun Stockholm stad.

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 ska gå genom Högmora, Svartvik och Orlångsjö 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 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 lekytor 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 detaljpaneläggning 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.

Johanna Rosvall

Planarkitekt