

Planbeskrivning

Detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) inom kommundel Högmora



Figur 1. Flygfoto med planområdet markerat med streckad röd linje.

Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, mars 2025

Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2022/1712

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-03-21
- Plankarta med bestämmelser, 2025-03-21

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Barnchecklista, Huddinge kommun 2025
- Dagvatten och skyfall, Norconsult 2023
- Fladdermusinventering, Ekologigruppen 2025
- Fågelinventering, Ekologigruppen 2024
- Geoteknik – Markteknisk undersökningsrapport, AFRY 2024
- Geoteknik PM, AFRY 2024
- Hästallergenutredning: förstudie, AFRY 2023
- Kartläggning av groddjursmiljöer, Ekologigruppen 2024
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2023
- Trafikutredning, Norconsult 2024
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge kommun 2025

Detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) i kommundelen Högmora.

Utökat förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse från 2015-01-02).

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Johanna Rosvall, planarkitekt
Björn Gyllensten, planarkitekt
Lucas Sandberg, exploateringsingenjör
Anders Berg, miljöplanerare
Jacob Lindkvist, miljöplanerare
Emma Weilenmann, gatuprojektledare
Jonas Gummesson, trafikplanerare
Oskar Rendel, landskapsarkitekt

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Bebyggelse	7
Landskapsbild och stadsbild	11
Lek och rekreation	11
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Arbetsplatser	12
Gator och trafik	12
Ärendeinformation	15
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Genomförandefrågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor	29
Planeringsunderlag	31
Kommunala	31
Regionala	31
Utredningar	32
Planeringsförutsättningar	32
Tidigare ställningstaganden	32
Övriga förutsättningar	33
Konsekvenser	43
Fastigheter och rättigheter	43
Miljö	44
Geotekniska förhållanden	47
Hydrologiska frågor	47
Hälsa och säkerhet	49
Stadsbild och landskapsbild	50
Social hållbarhet	50
Kulturmiljö	50
Trafik	50
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen	51
Administrativa frågor	52

Sammanfattning

Detaljplanen ligger i Högmora och utgör etapp tre i omvandlingen från det äldre små- och fritidshusområdet till ett område för 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. En skola möjliggörs centralt i detaljplanen för att täcka behovet i Högmora.

Inom planområdet finns både permanent- och fritidshusbostäder som saknar anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt stora naturområden med höga skyddsvärden. Planområdet är cirka 40 hektar och berör 97 fastigheter.

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.

Behov av miljöbedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken, behöver därför upprättas för detaljplanen.

Genomförande

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015. Detaljplanens genomförandetid är 15 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. För skol- och bostadsbebyggelse börjar genomförandetiden gälla två år från det datum planen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska ha möjlighet att bygga ut allmän plats innan bygglov ges. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal samt i framtagna gatukostnadsutredning.

Tidplan

Samråd	24 mars - 24 april 2025
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 2 2027

Detaljplan

Detaljplanens syfte

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 ska ske med hänsyn till befintliga naturvärden och topografin. Detaljplanen syftar även till att skapa plats för dagvatten- och skyfallsåtgärder i allmän plats.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

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 89 privatägda fastigheter, en samfällighet och sex fastigheter som ägs av Huddinge kommun.

Området består av ett äldre små- och fritidshusområde samt blandskogsbeklädda 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.



Figur 2. Översiktsbild som visar planområdets placering med röd ring.

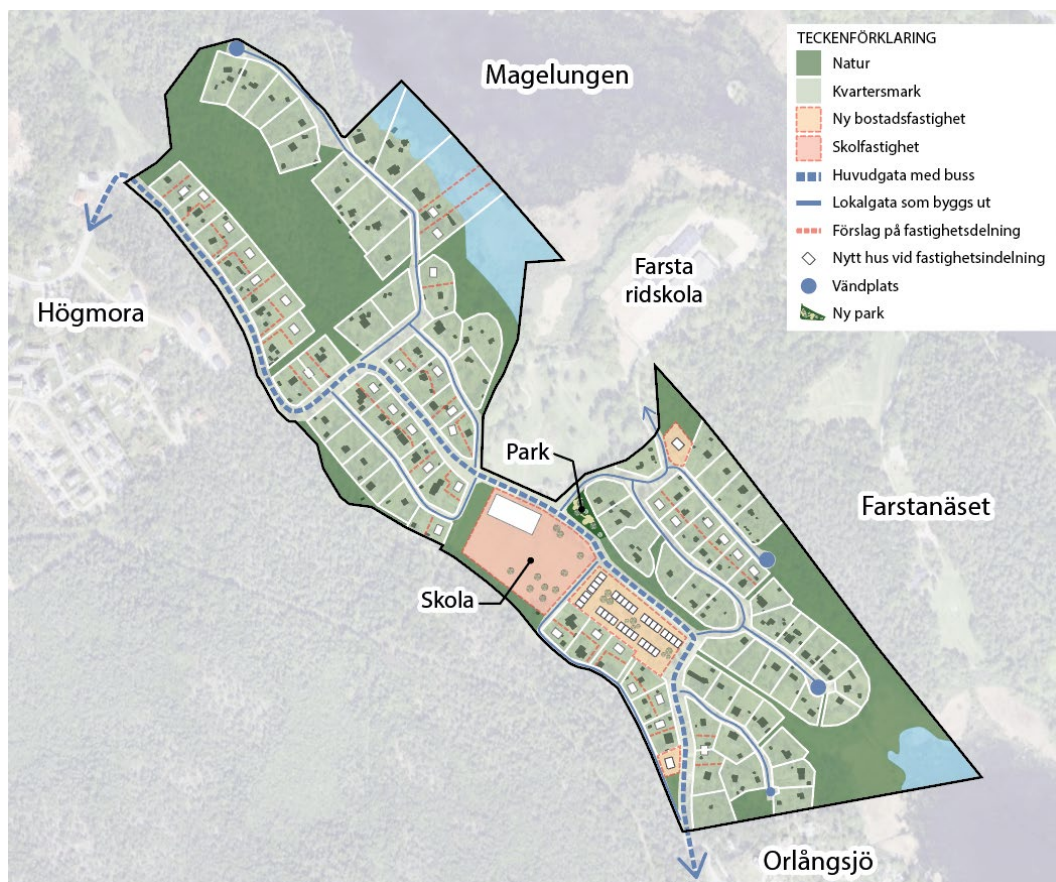


Figur 3. Flygfoto med planområdet markerat med streckad röd linje.

Beskrivning av 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 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 4. Situationsplan över föreslagen utformning av planområdet.

Bebyggelse

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

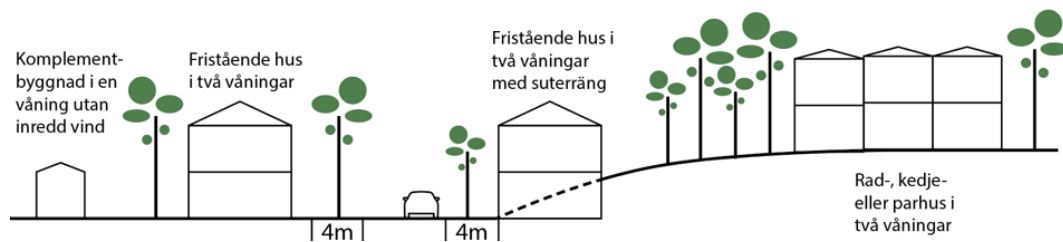
Ny bebyggelse ska passas in i de befintliga topografiska markförhållandena utan att göra större sprängnings- och schaktningsarbeten än nödvändigt. På detta sätt kan även berg i dagen och naturvärden i form av uppväxta träd bevaras i stor utsträckning vilka bidrar till att bevara den gröna landskapsbilden som finns i Svartvik idag.



Figur 5. Bilden visar princip för terräng- och naturanpassning av fristående hus och rad-, kedje- och parhus.

Gestaltningssprincip 2 – Sammanhållen skala och placering

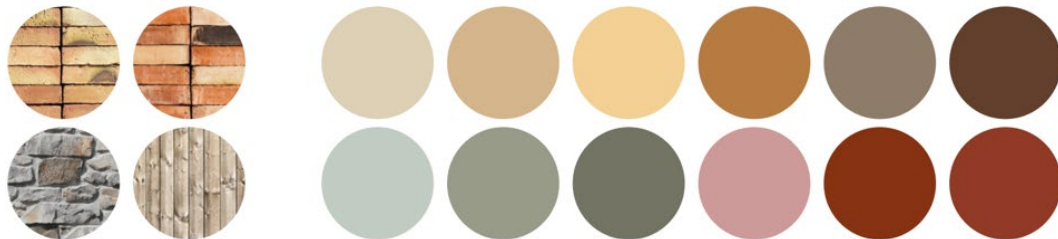
Ny bebyggelse får inte ha mer än två bostadsvåningar, suterrängvåning inräknat. Placering av hus ska vara minst fyra meter från gatumark för att behålla ett grönt gaturum. Komplementbyggnader får inte vara högre än en våning där vind inte får inredas. Tak ska vara symmetriska sadeltak med en vinkel om minst 20 grader för att koppla an till befintlig fritidshusbebyggelses enkla tak.



Figur 6. Bilden visar princip för ny bostadsbebyggelses skala med antal våningar samt förhållningssätt till gata.

Gestaltningssprincip 3 – Gedigna material i jordnära varma kulörer

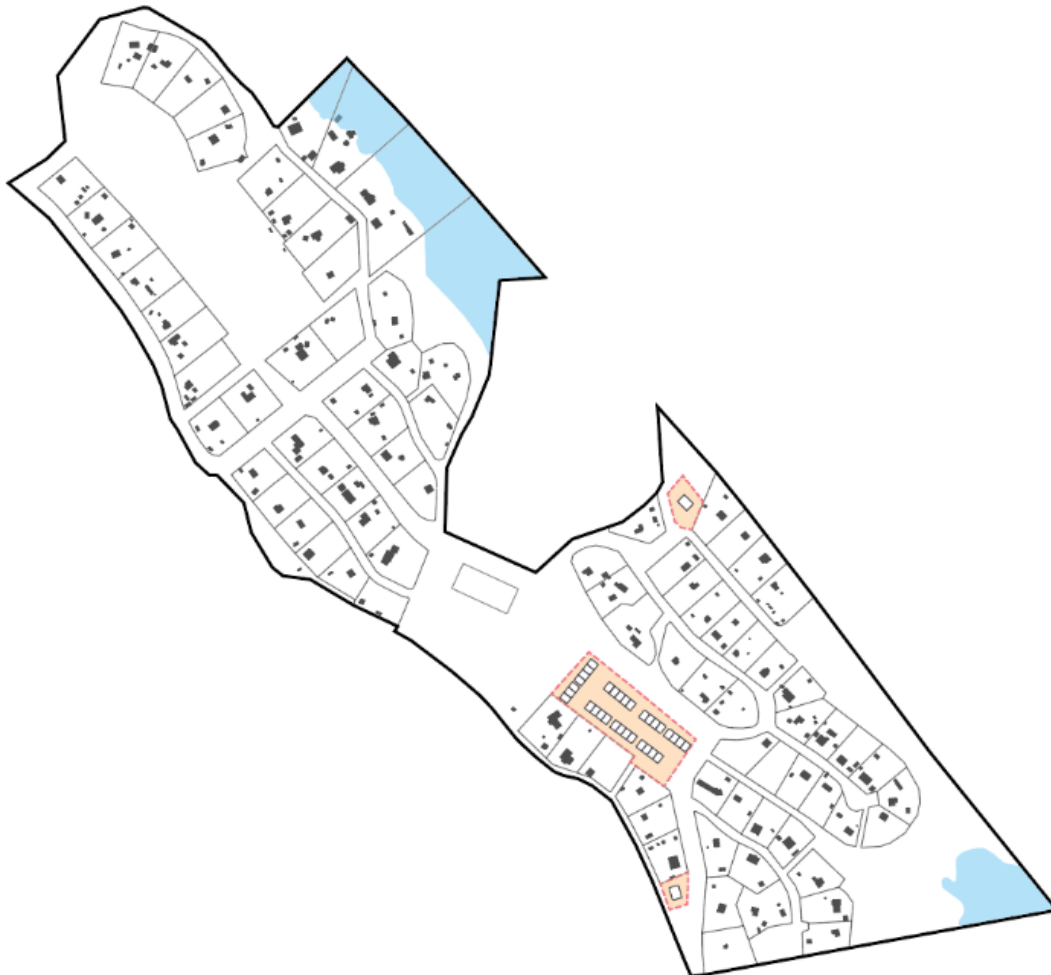
Fasader på ny bebyggelse ska uppföras i gedigna material såsom trä, tegel, sten eller puts. Jordnära varma kulörer ska användas på fasader för att harmonisera med naturen. Kulörer såsom svart, grått och vitt ska undvikas.



Figur 7. Bilden visar på gedigna material och förslag på varma jordnära kulörer.

Ny bostadsbebyggelse på kommunal mark

Tillkommande bostadsbebyggelse på Huddinge kommuns mark består av två avstyckningar för fristående småhus och tre vid varandra liggande fastigheter som förtätas med cirka 32 rad-, kedje- eller parhus. De tillkommande bostäderna ska följa den arkitektoniska idén.



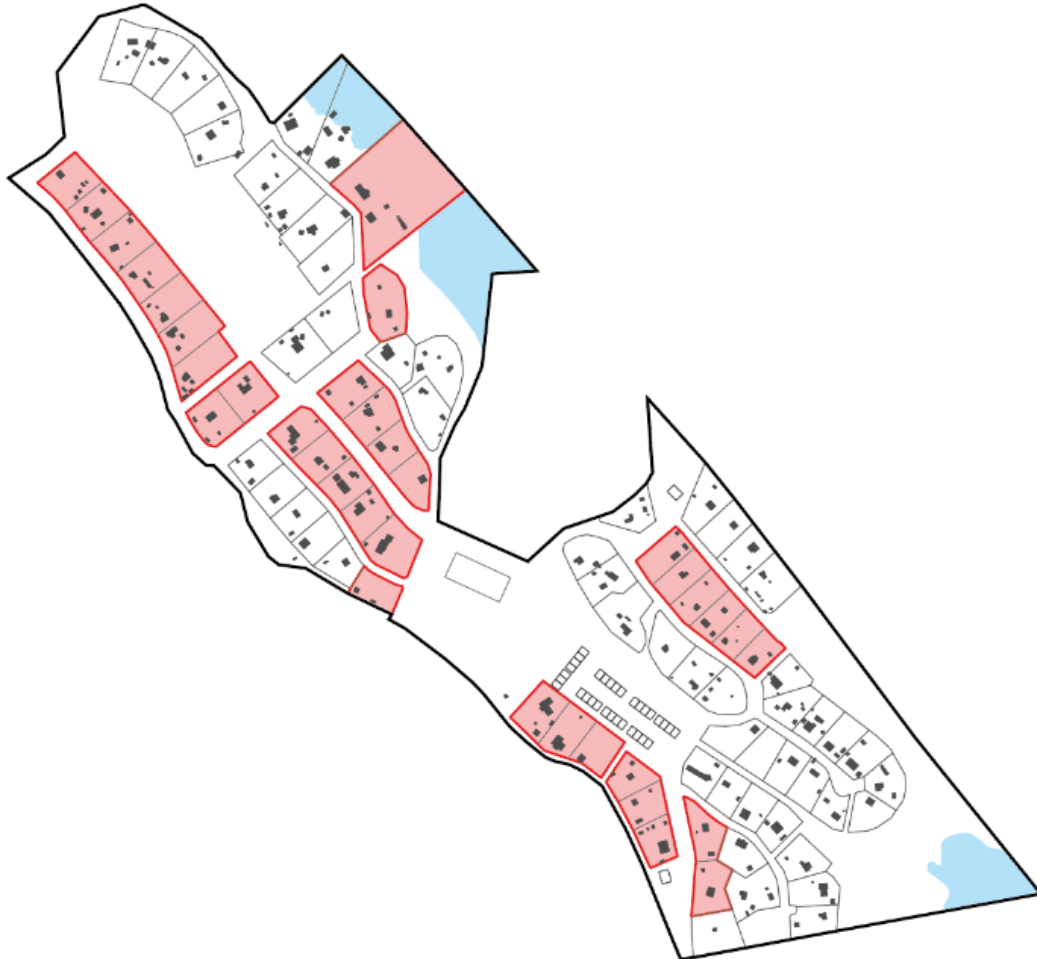
Figur 8. Bilden visar placering av ny bostadsbebyggelse markerat med orangea ytor inom planområdet. Placering av huskropparna är endast ett förslag.

Förtätning av befintliga fastigheter

Inom planområdet finns det 89 privatägda fastigheter med bostadshus i form av fritidshus eller permanentboende. Av dessa ges 35 fastigheter möjligheten till avstyckning för att ge plats för nya bostäder inom 34 nya fastigheter. Detta sker genom enkel delning av en fastighet till två nya eller genom delning av två fastigheter till tre nya fastigheter. De tillkommande bostäderna ska följa den arkitektoniska idén.

Utöver möjligheten för avstyckning ges varje fastighet en utökad byggrätt. Friliggande hus får en byggrätt om en största byggnadsarea om 140 kvadratmeter och rad-, kedje- och parhus får en byggrätt om en högsta byggnadsarea om 90 kvadratmeter. Bestämmelserna i plankartan är utformade för att undvika

exploatering utöver det som detaljplanen medger, genom utbredd användning av bygglovsbefriade åtgärder, så kallade attefallsåtgärder. Detta för att kunna bevara Svartviks gröna landskapsbild.



Figur 9. Bilden visar vilka fastigheter som ges möjlighet till avstyckning för att möjliggöra för nya bostadshus.

Ny grundskola

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, fastigheter som ägs av privatpersoner och mark som ägs av Stockholms stad, utbyggd bussgata, stora topografiska nivåskillnader samt att det finns ett behov av att tillskapa yta för dagvatten- och skyfallshantering.

Skolbyggnaden föreslås placeras mot Svartviksvägen och ska följa gestaltungsprincip 3 (gedigna naturmaterial i jordnära varma kulörer) enligt den arkitektoniska idén.

Tillgänglighet till bostadshus

Föreslagen ny bostadsbebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

Räddningstjänst

Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609, angående framkomlighet och brandvattenförsörjning, ska beaktas i framtagande av systemhandling.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att utföras i enlighet med kommunens avfallsplan.

Landskapsbild och stadsbild

Planförslaget innebär en standardhöjning av områdets gatunät vilket påverkar landskapsbilden från lantligt uttryck till ett mer stadsmässigt uttryck som villakvarter. Tillkommande skola centralt i området bidrar till uttrycket av ett villaområde. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas enligt beskrivna gestaltungsprinciper till den befintliga bebyggelse och till naturen som är dominerande i landskapsbilden idag.

Lek och rekreation

En samlingsplats för lek och umgänge planeras centralt i planområdet. Den möjliga ytan för lekinnehåll är begränsad på platsen och parken vänder sig främst till boende i närområdet och lek i första hand till yngre barn från ett till sex års ålder. Den nya parken kommer att kategoriseras som *närområdeslekplats* enligt Huddinge kommuns lekplatsprogram.

Inom Svartvik är det idag brist på parker och lekplatser. Enligt kommunens parkprogram ska parker finnas inom 500 meter från bostaden samt att ambitionen är att det inte ska vara mer än 300 meter till närmaste park. Enligt kommunens lekplatsprogram ska det finnas en lekplats inom 500 meter från bostaden. En ny park med lekplats möjliggörs centralt inom planområdet. Den täcker inte upp hela planområdets behov men gör det tillsammans med tillkommande park invid Förskolan Högmora.

Offentlig service

Befintlig service i anslutning till planområdet är förskolan Högmora som ligger väst om planområdet i Högmora. En skola i närheten av planområdet saknas, den närmaste är Myrängsskolan (F-3) och Stensängsskolan (F-5) som båda ligger cirka fyra kilometer från planområdet. Det finns ingen förskola inom planområdet, den närmaste är Förskolan Högmora som ligger 1,5 kilometer från planområdet.

Barn- och utbildningsförvaltningens lokalplaneringsenhet anger behov av en grundskola i Högmora/Svartvik för minst 420 elever.

Kommersiell service

Idag finns ingen kommersiell service i eller i direkt anslutning till planområdet.

Det närmaste kommersiella centrumet är Farsta centrum (fem kilometer bort) med både handel och service. Närmaste inom Huddinge kommun är Stuvsta centrum (sex kilometer bort). Detaljplanen kommer inte att generera någon ny kommersiell service.

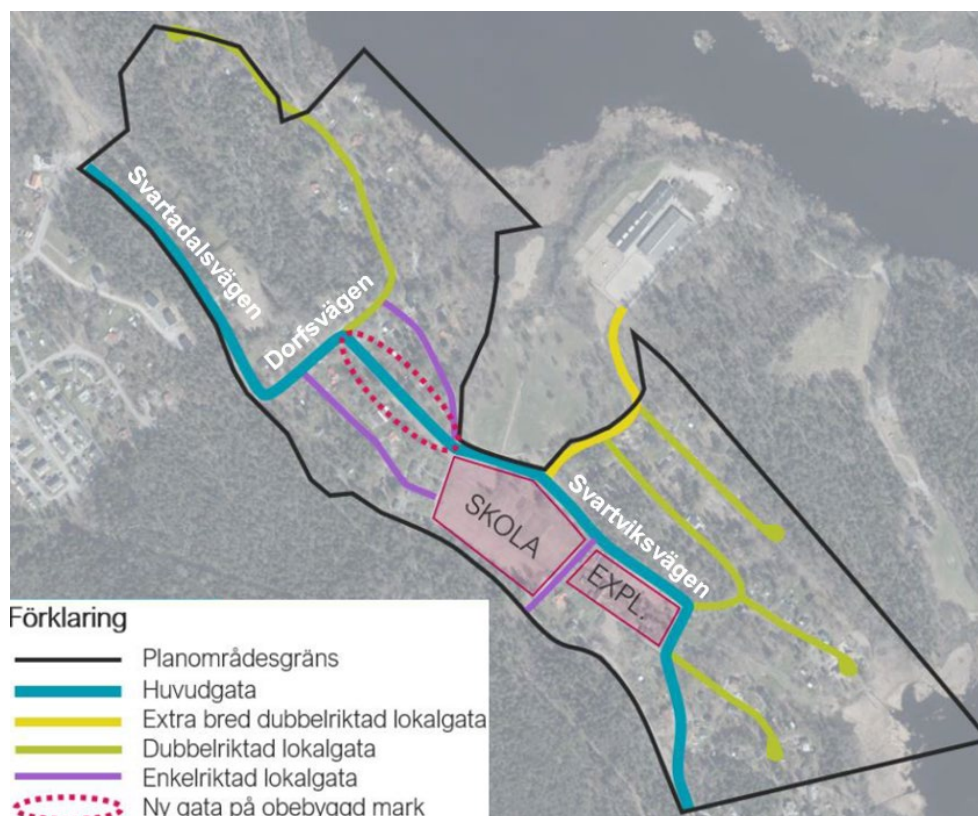
Arbetsplatser

Större arbetsplatser i eller intill planområdet finns inte idag. I och med byggnation av en grundskola kommer cirka 60 arbetsplatser att genereras inom planområdet.

Gator och trafik

Gatustruktur

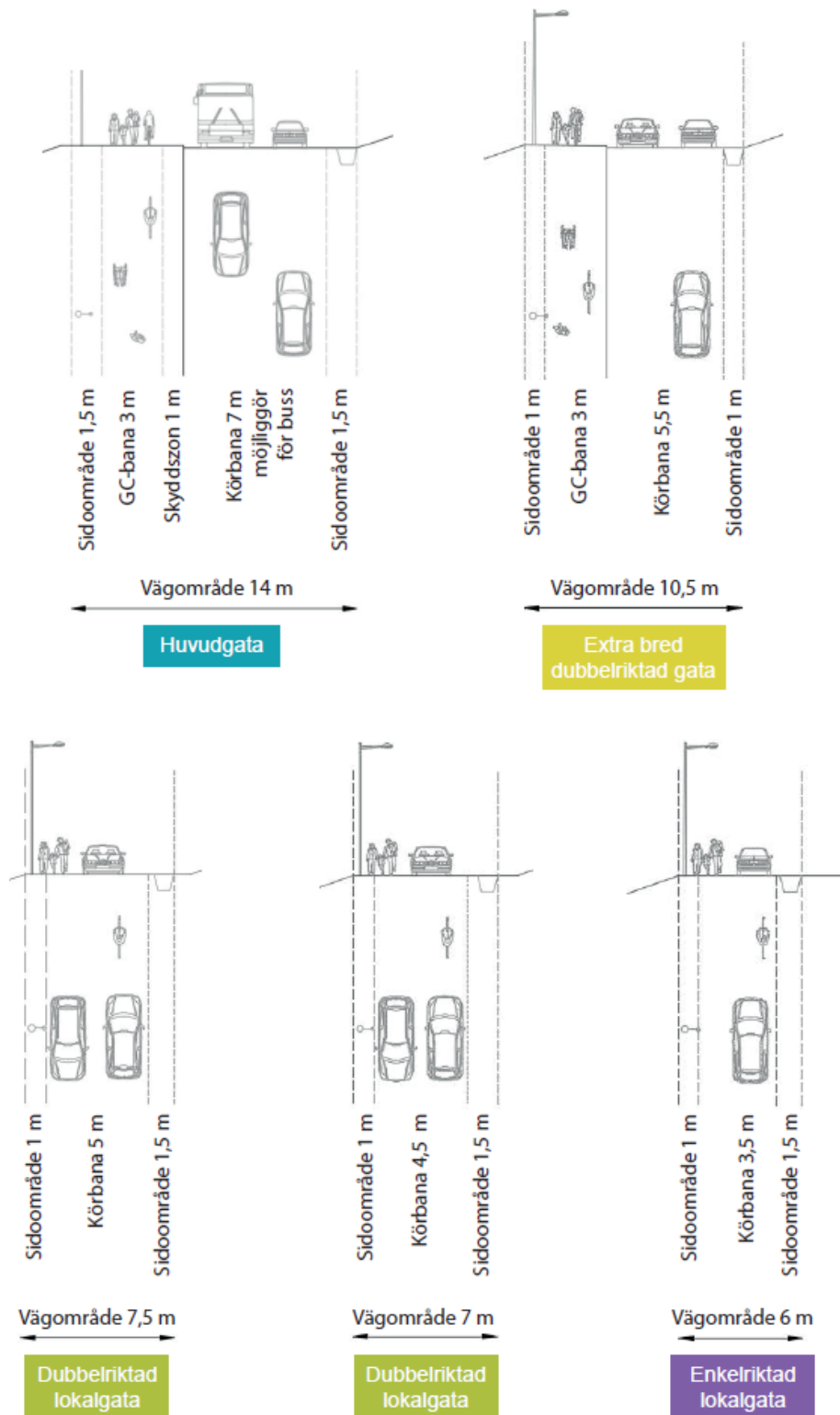
Enligt planförslaget planeras gatorna Svartviksvägen och Svartadalsvägen mot Högmora att breddas och anpassas i enlighet med Huddinge kommuns tekniska handbok och standardsektion för buss enligt RiGata-Buss (Huddinge kommun, 2022). Den föreslagna sträckningen följer huvudsakligen det befintliga vägnätet, med undantag för en delsträcka vid Svartviksvägens norra ände. Där planeras vägen att byggas på obebyggd mark mellan Svartviksvägen och Dorfsvägen, se inringat område i figur 10.



Figur 10. Bilden visar planerade gatutyper inom planområdet. Bild: Norconsult.

Huvudgatan föreslås bli 14 meter bred, där sju meter utgörs av körbana och tre meter utgörs av en gemensam gång- och cykelbana på ena sidan. Mellan körbanan och gång- och cykelbanan föreslås en säkerhetszon samt ytterligare sidoområden. De enkelriktade gatorna föreslås få en 3,5 meter bred körbana med sidoområden.

De dubbelriktade lokalgatorna planeras få en körbana om 4,5 till 5 meter med sidoområden. Grindvägen, mot Farsta ridskola, planeras att utformas som en dubbelriktad lokalgata med en 5,5 meter bred körbana, en tre meter bred gång- och cykelbana och sidoområden.

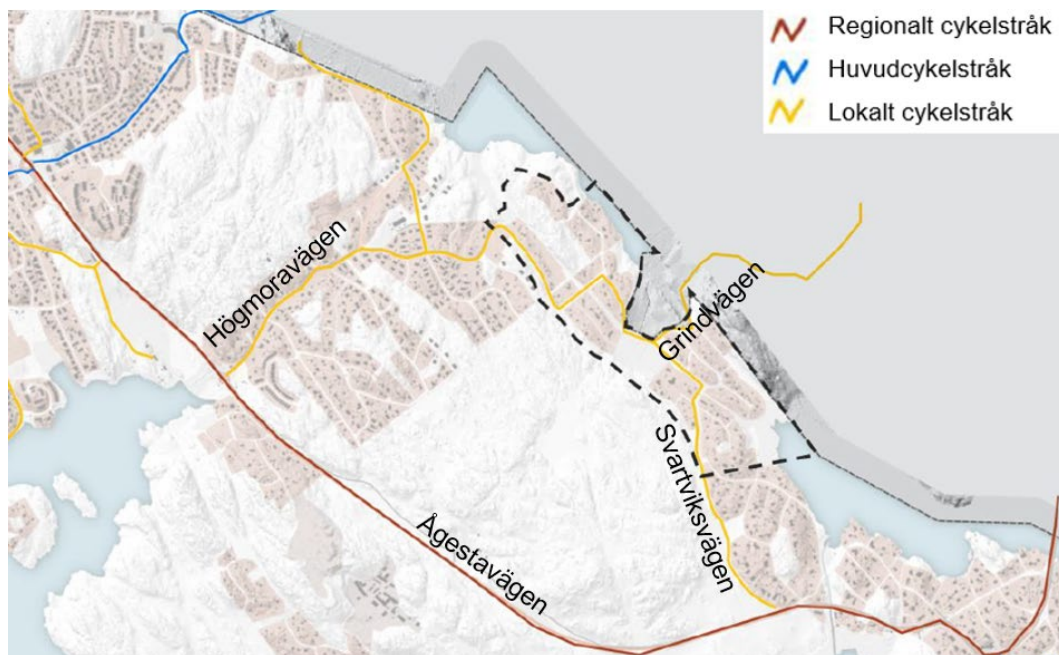


Figur 11. Bilden visar de gatusektioner som föreslås inom planområdet. Läs ihop med figur 10.

Gång och cykel

En gemensam gång- och cykelbana tillskapas längs huvudgatan Svartviksvägen. Eftersom gående och cyklister separeras från motorfordonstrafik ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Mellan den gemensamma gång- och cykelbanan och körbanan planeras en säkerhetszon, vilket ytterligare ökar säkerheten. En liknande separerad gång- och cykelbana med säkerhetszon anläggs även längs Grindvägen. Dessa åtgärder innebär mer trafiksäkra, framkomliga och trygga stråk inom området och mellan de närliggande områdena Högmora och Örlångsjö. Då en grundskola med tillhörande idrottshall planeras inom planområdet, ger förslaget förutsättningar för god tillgänglighet för skolbarn och nyttjande av idrottsanläggningarna.

Gång- och cykeltrafikanter som ska ta sig till Farsta ridskola, Farstanäsets stugförening och Södertörns orienteringsklubb via Grindvägen och Farstanäsvägen samt Näsuddsvägen, erbjuds en säkrare trafikmiljö när de inte längre behöver färdas i blandtrafik.



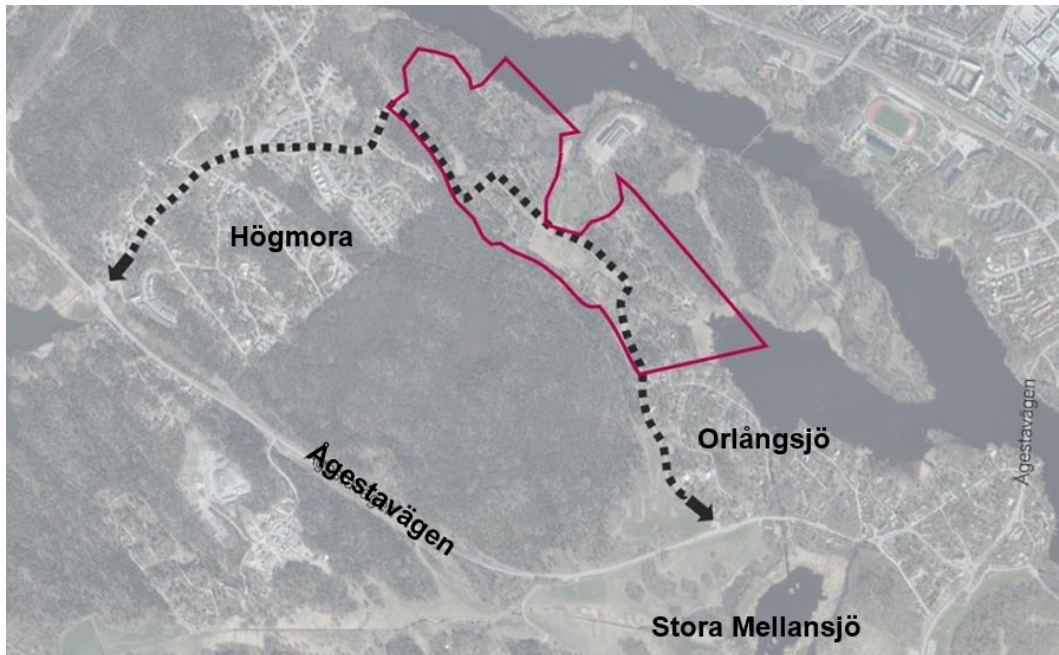
Figur 12. Bilden visar framtida cykelnät i Svartviks närområde. Planområdesgräns har markerats med svartstreckad linje. Bild: Huddinge kommun och Norconsult.

Det lokala cykelnätet längs Svartviksvägen gör det möjligt för cyklister att nå det regionala cykelnätet längs Ågestavägen (se figur 12), dels nordväst via Skogskärrsvägen och Högmoravägen, dels sydöst via Svartviksvägen. Cyklister når Farsta centrum och skola med tillhörande idrottsanläggningar norr om planområdet, via det lokala cykelnätet längs Grindvägen och vidare via Farstanäsvägen och Näsuddsvägen.

Kollektivtrafik

Huddinge kommun möjliggör för en ny bussförbindelse mellan Högmora och Stora Mellansjö genom planområdet, i syfte att få in en kollektivtrafikkoppling i Svartvik samt att erbjuda miljövänliga resor till och från området. Boende i

Svartvik och Högmora får då kortare gångavstånd till närmaste kollektivtrafikförbindelse i jämförelse med dagens situation. Dialog pågår mellan kommunen och trafikförvaltningen om att trafikera Högmora-Svartvik med buss, där Huddinge kommun har önskemål om att en busslinje följer den planerade huvudgatan Svartviksvägen genom området, enligt figur 13.



Figur 13. Bilden visar en möjlig busskoppling genom Högmora, Svartvik och Örlångsjö. Planområdesgräns har markerats med rosa linje. Bild: Huddinge kommun och Norconsult.

Förslag på hållplatsläge är vid skolan för att kunna erbjuda en god koppling till den nya skolan med tillhörande idrottsanläggningar, Farsta ridskola och Farstanäsets stugförening.

Bil

Förbindelsen mellan Svartvik och Mellansjö blir mer framkomlig för biltrafikanter längs den planerade huvudgatan i samband med att gatusektionen anpassas efter kollektivtrafik. På återvändsgatorna planeras vändplan att anläggas vilket ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter då fordon kan undvika backrörelser. Målpunkter som till exempel Farsta ridskola och den nya idrottshallen är genom planförslaget fortsatt lättillgängliga med bil. Farsta centrum, Stockholms stad och riksväg 73 nås fortsatt via Ågestabron.

Ärendeinformation

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden är

byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Men om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. För skol- och bostadsbebyggelse börjar genomförandetiden gälla två år från det datum planen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska ha möjlighet att bygga ut allmän plats innan bygglov ges. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal samt i framtagna gatukostnadsutredning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Tidplan

Samråd 24 mars - 24 april 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande kvartal 2 2027

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

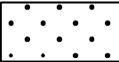
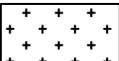
Användningsbestämmelser

Detaljplanen tillåter flera olika användningar vilket kan generera en funktionsblandning i området. Användningarna som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera.

Planbestämmelse		Motiv
GATA	Gata	Gata syftar till att säkerställa tillgängligheten för befintliga och nya boende i Svartvik. Bestämmelsen möjliggör även för en uppgradering av områdets gator till kommunal standard.
NATUR	Natur	Natur syftar till att bevara stora delar av Svartviks befintliga natur och möjliggöra för skyfallshantering.
PARK	Park	Park syftar till att skapa en ny mötespunkt för områdets boende.
B	Bostäder	Bostäder syftar till att bekräfta befintliga bostäder och möjliggöra för nya bostäder enligt detaljplanens syfte.
E1	Transformatorstation	Användningen syftar till att säkerställa att området kan försörjas med el.
E2	Pumpstation	Användningen syftar till att säkerställa att området kan försörjas med vatten och avlopp.

S	Skola	Användningen syftar till att möjliggöra för en grundskola centralt i området.
W	Vattenområde	Användningen syftar till att säkerställa Magelungen som vattenområde.

Egenskapsbestämmelser

Planbestämmelse		Motiv
	Marken får inte försees med byggnad eller bilparkering.	Bestämmelsen reglerar begränsning av markens utnyttjande och var byggnation får uppföras. Mark som är planlagd med så kallad prickmark får inte försees med byggnad eller bilparkering då den inte har bedömts lämplig för att uppföra byggnader på. En zon om minst 4 meter från gata har prickmark för att möjliggöra för eventuell släntning från nya gator och för att säkerställa ett grönt gaturum.
	Marken får endast försees med komplementbyggnad för verksamhetens behov såsom förråd, lekbodar, plank och väderskydd för barnvagnar och cyklar.	Bestämmelsen syftar till att begränsa ytan inom skolanvändningen som får användas till komplementbyggnader för verksamhetens behov.
a1-a11	Maximalt X fastigheter får finnas.	Bestämmelsen syftar till tillsammans med d1 att begränsa antalet fastigheter som får tillskapas inom planområdet för att minska utbredd exploatering och därmed bevara höga naturvärden och Svartviks gröna landskapsbild.
d1 0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till tillsammans med a1-a13 att både begränsa och möjliggöra avstyckning av bostadsfastigheter för att minska utbredd exploatering och därmed bevara höga naturvärden och Svartviks gröna landskapsbild.
h1	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens nockhöjd för att säkerställa att det blir en jämn skala för bostadshusen inom planområdet. Bestämmelsen gäller även för tillkommande skolbyggnad för att begränsa höjden på byggnaden.

n1	Markens höjd får inte ändras med undantag för placering av byggnader.	Bestämmelsen syftar till att bevara så mycket av den befintliga topografin som möjligt inom kvartersmarken samt för att se till att nya hus anpassas till de befintliga marknivåerna.
n2	Träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd om 1 meter ovan mark får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuka eller om det utgör en fara för person eller egendom.	Bestämmelsen syftar till att skydda skyddsvärda träd (klass 1 och 2) som ligger inom kvartersmark.
z1	Markreservat för allmännyttig slänt eller stödmur.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för kommunen att bygga ut gatunätet till en högre standard. För att få till en bra markanpassning gentemot befintliga fastigheter reserveras mark i allmänt ändamål på privat mark. Detta för att kunna uppföra slänt eller stödmur för att säkra gatans nivåer och de privatägda fastigheternas in- och utfart.
o1	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett sammanhållet taklandskap inom planområdet där taken ska ha minst 20 graders lutning.
b1	Marken får vara hårdgjord till maximalt 50 % per fastighet.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att andelen hårdgjord mark minimeras och att områdets gröna landskapsbild bibehålls.
b2	Ny-, till- eller ombyggnation ska utföras och utformas så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfallsvatten inte skadar byggnader inom användningsområdet. Detta kan till exempel säkerställas genom nivå på färdigt golv, placering av byggnad eller val av material.
e1	Endast friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea är 140 kvadratmeter. Högst 280 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad. Komplementbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 30 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att reglera vilken hustypologi och hur stor byggnad som får byggas. Bestämmelsen ger flexibilitet till att välja om huset är i en eller två våningar. Ett visst mått av flexibilitet i byggrätten ges mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.



e2	Endast radhus, kedjehus eller parhus. Största byggnadsarea är 90 kvadratmeter per bostadsenhet. Högst 180 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad per bostadsenhet. En komplementbyggnad får uppföras per bostadsenhet med en maximal byggnadsarea om 15 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor byggnad som får byggas men ger flexibilitet i vilken byggnadstypologi som väljs. Rad-, kedje- eller parhus möjliggörs. Bestämmelsen ger flexibilitet till att välja om huset är i en eller två våningar. Ett visst mått av flexibilitet i byggrätten ges mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.
e3	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 75 kvadratmeter.	Bestämmelsen gäller komplementbyggnader inom användningen S och säker ställer att det finns möjlighet att uppföra förrådsbyggnader med mera inom skoltomten för verksamhetens behov.
	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.	Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnaders nockhöjd för att säkerställa att det blir en jämn skala för byggnaderna inom planområdet.
	Fasader ska vara av trä, tegel eller puts. Fasader ska vara i jordnära varma kulörer.	Bestämmelsen reglerar gestaltningen av fasader enligt beskrivning under rubriken <i>Arkitektonisk idé</i> i planbeskrivningen som grundas i ett sammanhållet uttryck i området.
	Tak ska utformas med symmetriskt sadeltak. Komplementbyggnads vind får inte inredas.	Bestämmelsen reglerar gestaltningen av takform enligt beskrivning under rubriken <i>Arkitektonisk idé</i> i planbeskrivningen som grundas i ett sammanhållet uttryck i området.
	Byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer, terräng och vegetation.	Bestämmelsen reglerar gestaltningen av byggnaders placering enligt beskrivning under rubriken <i>Arkitektonisk idé</i> i planbeskrivningen som grundas i ett sammanhållet uttryck i området. En anpassning till befintlig marknivå minskar ingrepp i naturmark och bevarar områdets gröna landskapsbild.
	Marklov krävs även för fällning eller vållande av skada på träd med en stamdiameter större än 20 centimeter på en höjd om 1 meter ovan mark.	Bestämmelsen tydliggör att marklov krävs för avverkning av träd över en viss storlek, om detta angripits av sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk.
	Marklov krävs även för ändringar av markens höjdläge.	Bestämmelsen tydliggör att marklov krävs för ändring av marknivåer genom schaktning och sprängning för att minimera ingrepp i naturmark.

	Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla från och med laga kraft.	På plankartan anges att genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Detaljplan får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.
A1	Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla 2 år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.	Bestämmelsen syftar till att fördröja genomförandetiden inom användningsområdena. Detta för att kommunen ska hinna bygga ut allmän plats innan bostäder inom användningsområdet byggs.

Genomförandefrågor

Detta avsnitt beskriver vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

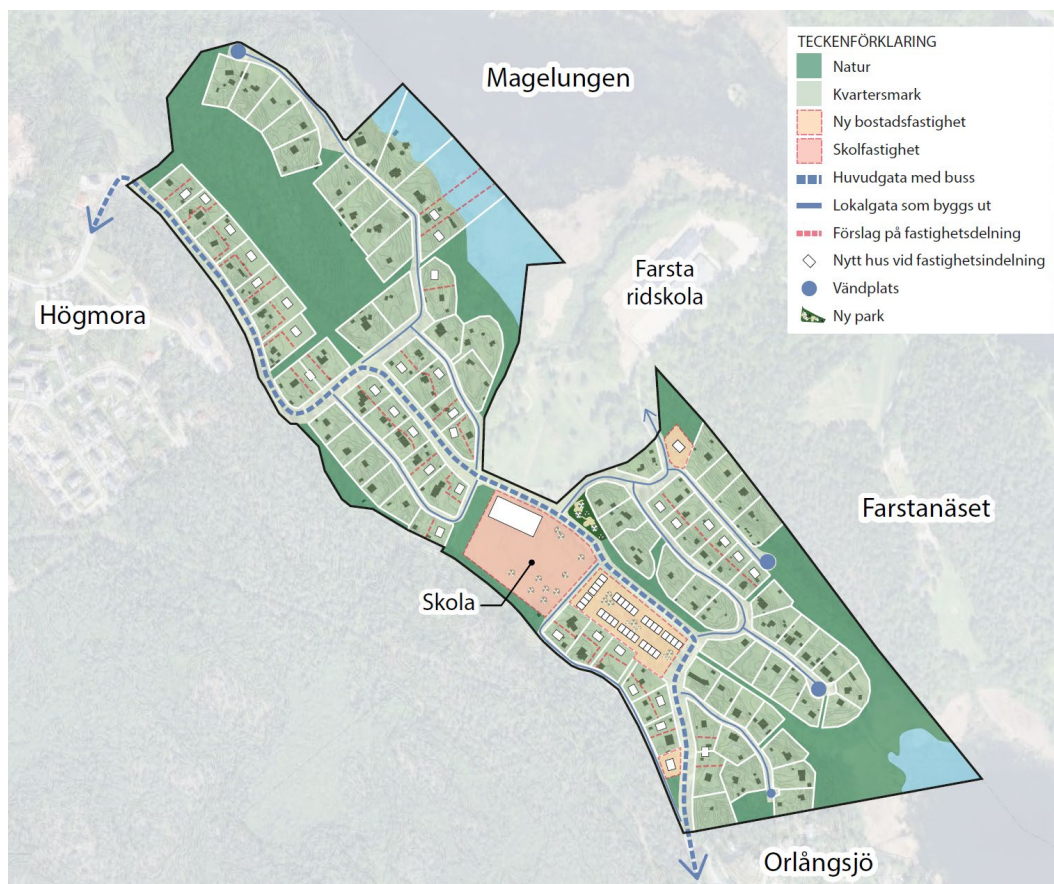
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av servitut samt ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun handlägger efter inkommen ansökan de fastighetsrättsliga åtgärderna genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär flera ändrade fastighetsgränser. Fastighetsägare inom planområdet för Svartvik kan behöva sälja mark för att anpassa sina fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. På enstaka ställen kan det även vara nödvändigt för fastighetsägare att förvärva mark för att kunna genomföra detaljplanens intentioner.

Då kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen har kommunen enligt plan- och bygglagen rätt men också skyldighet till, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats. En sådan marköverföring genomförs av lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Även om en frivillig överenskommelse inte ligger till grund för ansökan om förrättning kan marköverföring ske genom inlösen, utan att markens ägare godkänner detta. Ersättning för mark- och utrymmesförvärv utgår till berörda fastighetsägare och bestäms i lantmäteriförrättningen. Om en frivillig överenskommelse ligger till grund för förrättningen regleras ersättningsfrågan i överenskommelsen.



Figur 14. Bilden visar illustrationsplanen för detaljplanen. Kartan innehåller förslag på möjlig fastighetsindelning markerade med orange streckade streck.

Följande fastigheter berörs av inlösen av allmän platsmark som genom fastighetsreglering ska överföras till någon av kommunens fastigheter Svartvik 2:1 eller Högmora 2:23:

- | | | | |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| • Högmora 2:2 | • Svartvik 3:9 | • Svartvik 4:7 | • Svartvik 4:27 |
| • Högmora 3:4 | • Svartvik 3:10 | • Svartvik 4:8 | • Svartvik 4:28 |
| • Högmora 3:9 | • Svartvik 3:11 | • Svartvik 4:9 | • Svartvik 4:29 |
| • Högmora 3:13 | • Svartvik 3:12 | • Svartvik 4:10 | • Svartvik 4:30 |
| • Högmora 3:14 | • Svartvik 3:13 | • Svartvik 4:11 | • Svartvik 4:35 |
| • Högmora 3:15 | • Svartvik 3:18 | • Svartvik 4:12 | • Svartvik 4:36 |
| • Högmora 3:16 | • Svartvik 3:19 | • Svartvik 4:13 | • Svartvik 4:37 |
| • Högmora 3:17 | • Svartvik 3:20 | • Svartvik 4:14 | • Svartvik 4:38 |
| • Högmora 3:18 | • Svartvik 3:21 | • Svartvik 4:15 | • Svartvik 4:39 |
| • Högmora 3:19 | • Svartvik 3:22 | • Svartvik 4:16 | • Svartvik 4:45 |
| • Svartvik 1:1 | • Svartvik 3:23 | • Svartvik 4:17 | • Svartvik 4:46 |
| • Svartvik 3:1 | • Svartvik 4:5 | • Svartvik 4:25 | • Svartvik 4:47 |
| • Svartvik 3:5 | • Svartvik 4:6 | • Svartvik 4:26 | • Örlångsjö S:2 |

I den grundkarta som använts som underlag för detaljplanekartan har fastighetsgränsernas läge utgått från registerkartan. I den digitala registerkartan lagras fastighetsindelningen inklusive den administrativa indelningen, officialrättigheter och gemensamhetsanläggningar. De korrekta fastighetsgränsernas läge är dock bestämda vid lantmäteriförrättning när den

aktuella gränsen tillkommit. Registerkartan och därmed grundkartans läge för fastighetsgränserna är inte juridiskt bindande utan de är bara en tolkning och visualisering av originalhandlingarna. Det medför att det kan finnas ytterligare behov, utöver det som är känt idag, av inlösen av allmän platsmark. Fler fastigheter än de nämnda i tabellen ovan kan komma att beröras av inlösen av allmän plats.

I planhandlingarna framgår tillåten utnyttjandegrad av varje fastighet. Denna bestämmelse reglerar möjligheten till avstyckning av fastigheter. Ansökan om avstyckning görs av berörd fastighetsägare till lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun som därefter gör en lämplighetsprövning av den nya önskade fastigheten för att avgöra om den kan bildas. Tillfart till vissa fastigheter kan komma att lösas via skaftväg genom servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning.

Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering avseende allmän platsmark inom planområdet för Svartvik för att formellt ta över marken där Huddinge kommun inte sedan tidigare är fastighetsägare. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun.

För ändamålet kvartersmark kommer delar av kommunens fastighet Svartvik 2:1 att styckas av för att möjliggöra bostäder och en skola genom fastighetsbildning. För de kommunala fastigheterna Svartvik 4:45-47 kommer lämplig fastighetsbildning för planerad rad-, kedje- eller parhusbebyggelse att genomföras.

Rättigheter

Ledningsrätt

Det finns en befintlig ledningsrätt som berör planområdet. Vattenfall Eldistribution AB är ledningshavare och innehar ledningsrätt, starkström, på belastad fastighet Svartvik 2:1. (0126K-13880.1)

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan behov finnas eller uppstå för anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter, så kallade gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Det kan exempelvis handla om vatten-, avlopps- och dagvattenledningar, parkering eller utfartsväg med mera. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas av delägarna i gemensamhetsanläggningen, så kallad delägarförvaltning eller samfällighetsförening. Berörda fastighetsägare kan ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun för bildande av en gemensamhetsanläggning.

Orlångsjö S:2 är en samfällighet för körväg. Del av utrymmet för anläggningen är enligt planförslaget planlagt som allmän plats i form av lokalgata. Användningen av aktuellt område påverkas därför inte negativt av planläggningen. Det aktuella området blir onyttigt för samfälligheten och kommer att skiljas från samfälligheten till en kommunal fastighet genom en lantmäteriförrättning som initieras av Huddinge kommun. En värdering ska ligga till grund för regleringen och ersättning kan komma att utgå till samfällighetsföreningen.

Servitut

Inom kvartersmarken kan det uppstå behov eller önskemål om bildande av servitut mellan fastigheter. Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annans fastighet för ett specifikt ändamål, exempelvis för väg eller en brunn.

Samtliga fastigheter som belastas av markreservat för allmännyttig slänt och/eller stödmur kan komma att beröras av släntservitut inom områden i detaljplanen markerade med bestämmelsen z. Servitut kan upplåtas på privaträttslig väg (avtals servitut) eller av myndigheter och domstolar (officialservitut).

Fastighetsägare vars fastigheter som berörs av släntservitut kommer att få ersättning för upplåtelsen. Vid genomförandet av gatuutbyggnaden kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare som berörs av servitut, markinlösen eller nyttjanderätt för arbetsområdet för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

En slänt är en förändring av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet. En slänt kan även vara del i den tekniska konstruktionen av vägen eller för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart. Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna ska vara förlagda inom kvartersmark. Det är med anledning av att kommunen inte ska behöva förvärva den mark som berörs av slänten så att markområdet kan kvarstå i ursprunglig fastighets ägo. Fastighetsägaren kan då fortsätta att delvis använda slänten så länge dess tekniska funktion inte påverkas. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna.

Följande fastigheter bedöms beröras av ett släntintrång:

- | | | | |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| • Högmora 2:2 | • Svartvik 1:1 | • Svartvik 3:23 | • Svartvik 4:26 |
| • Högmora 3:1 | • Svartvik 3:1 | • Svartvik 4:5 | • Svartvik 4:27 |
| • Högmora 3:2 | • Svartvik 3:5 | • Svartvik 4:6 | • Svartvik 4:28 |
| • Högmora 3:3 | • Svartvik 3:9 | • Svartvik 4:7 | • Svartvik 4:29 |
| • Högmora 3:6 | • Svartvik 3:10 | • Svartvik 4:8 | • Svartvik 4:30 |
| • Högmora 3:9 | • Svartvik 3:11 | • Svartvik 4:9 | • Svartvik 4:33 |
| • Högmora 3:10 | • Svartvik 3:12 | • Svartvik 4:10 | • Svartvik 4:37 |
| • Högmora 3:12 | • Svartvik 3:13 | • Svartvik 4:11 | • Svartvik 4:38 |
| • Högmora 3:13 | • Svartvik 3:14 | • Svartvik 4:12 | • Svartvik 4:39 |
| • Högmora 3:14 | • Svartvik 3:16 | • Svartvik 4:13 | • Svartvik 4:40 |
| • Högmora 3:15 | • Svartvik 3:18 | • Svartvik 4:14 | • Svartvik 4:45 |
| • Högmora 3:16 | • Svartvik 3:19 | • Svartvik 4:15 | • Svartvik 4:46 |
| • Högmora 3:17 | • Svartvik 3:20 | • Svartvik 4:16 | • Svartvik 4:47 |
| • Högmora 3:18 | • Svartvik 3:21 | • Svartvik 4:17 | |
| • Högmora 3:19 | • Svartvik 3:22 | • Svartvik 4:19 | |

Det finns ett officialservitut för ett delområde i Svartvik som upprättades vid en större avstyckning år 1952 (01-HUD-2154). De 16 avstyckande områdena, fastigheterna Högmora 3:4-19, fick rätt att använda mark som i gällande byggnadsplan för Orlångsjö-Högmora 1:126 avsatts till vägar och öppna platser, samt i övrigt samma rätt till utfartsväg som tillkommer styckningsfastigheten. Det aktuella servitutsområdet är anlagt som allmän plats i form av lokalgata enligt detaljplaneförslaget vilket innebär att fastigheterna inte kommer att påverkas negativt av planläggningen. Servitutet blir därmed onyttigt och kommer att

upphävas i en lantmäteriförrättning. Förrättningen kommer att initieras av Huddinge kommun. En värdering ska ligga till grund för upphävandet av servitutet och ersättning kan komma att utgå till berörda fastigheter.

Följande servitutsrättigheter finns inskrivna i fastighetsregistret och återfinns inom planområdet för Svartvik:

- Fastigheten Kallkärrskliniken 2 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål tunnel m.m. Belastade fastigheter är Högmora 2:2, Högmora 2:23, Högmora 3:4. (01-IM7-67/7793.1). Detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten.
- Fastigheten Kallkärrskliniken 2 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål ventilkammare m.m. Belastad fastighet är Högmora 2:23. (0126IM-02/50647.1). Detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten.
- Fastigheten Svartvik 2:1 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål brunn m.m. Belastad fastighet är Svartvik 4:29. (01-IM7-47/3890.1). Detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten.
- Fastigheten Transformatorn 2 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål kraftledning. Belastad fastighet är Högmora 2:2. (01-IM7-74/7652.1). Rättigheten kan komma att påverkas då ledningsnätet för el ska byggas ut och förläggas i mark inom planområdet.
- Fastigheterna Svartvik 4:30 och Svartvik 4:47 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål vattenledning m.m. Belastad fastighet är Svartvik 2:1. (01-IM7-47/4736.1). Rättigheten kan komma att påverkas då kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp ska byggas ut inom planområdet.
- Fastigheten Transformatorn 2 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål kraftledning. Belastad fastighet är Svartvik 2:1. (01-IM7-79/3332.1) (0126IM-14/8689.1) (D201500549466:1.1). Rättigheten kan komma att påverkas då elnätet ska byggas ut och förläggas i mark inom planområdet.
- Fastigheten Tomtberga 3:25 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål transformatorstation m.m. Belastad fastighet är Svartvik 2:1. (01-IM7-47/4024.1). Rättigheten kan komma att påverkas då transformatorstationen är placerad inom område som ska utgöras av allmän plats i form av gata enligt detaljplanen.
- Fastigheten Svartvik 2:1 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål väg m.m. Belastad fastighet är Svartvik 4:30. (01-IM7-45/10755.1). Rättigheten kan komma att påverkas då del av området ska utgöras av allmän plats i form av gata enligt detaljplanen.
- Fastigheten Filtbrädan 1 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål väg m.m. Belastad fastighet är Svartvik 4:36. (D201700121504:1.1). Detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten.
- Fastigheten Svartvik 2:1 är förmånstagare för avtalsservitut med ändamål område. Belastad fastighet är Svartvik 4:39. (01-IM7-47/4184.1). Detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten.



Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen medger tillkommande och större byggrätter inom hela planområdet. Det finns därför ett behov av att bygga ut allmän plats eller vidta andra åtgärder som är avsedda för att tillgodose planområdets behov av allmänna platser. Gatunätets dimensionering och standard ska förbättras och i delar byggas ut. En ny mötesplats som inrymmer lekutrustning ska byggas. Vidare ska även en anläggning för dagvatten- och skyfallshantering anläggas.

Utbyggnaden görs för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med småhusbebyggelse för permanentboende och skola. Gatunätet ska uppfylla de krav som ställs i ett område planlagt för permanentboende gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet utifrån användningen som detaljplanen medger.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen låta bygghandlingar upprättas för utbyggnaden av allmän plats. Det tas sedan fram ett förfrågningsunderlag som kommer att ligga till grund för kommunens upphandling av entreprenör för byggnation av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ledningsnät för vatten och avlopp har byggts ut för Högmora och Mellansjö i angränsning till planområdet. Försörjning av planområdet kan ske genom att ledningsnätet byggs ut från dessa områden. Ledningar för vatten och avlopp kommer i möjligaste mån förläggas i gatumark.

Huvudman för kommunens vatten- och avloppsledningsnät är Stockholm Vatten och Avfall som ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till så kallad förbindelsepunkt. Normalt förläggs förbindelsepunkten cirka en halvmeter utanför fastighetsgräns.

Ledningarna i det kommunala spillvattennätet byggs ut med ett kombinerat system av självfall och lätttrycksavlopp (LTA). Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Fastighetsägaren ansvarar även för eventuell tryckstegring av vatten inom fastigheten på grund av topografiska skillnader eller byggnadshöjd i förhållande till gata.

Inom planområdet kommer det att möjliggöras för fyra nya pumpstationer.

Elförsörjning

El- och teleledningar kommer att förläggas i mark, vilket planeras ske i samband med utbyggnaden av gatunätet samt övrig utbyggnad av ledningsinfrastruktur. Ny bebyggelse kan anslutas till Vattenfalls eldistributionsnät som ansvarar för elförsörjningen i Huddinge kommun. Inom planområdet kommer det att möjliggöras för fyra nya elnätsstationer. Vidare kommer det att vara nödvändigt med flytt av en befintlig elnätsstation.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

När en detaljplan fastställs för första gången för ett område innebär detta fördelar för de befintliga fastigheterna i flera hänseenden. Det uppstår bland annat en ekonomisk nytta då marknadsvärdet av en småhustomt främst beror på den byggrätt som finns på tomten. Marknadsvärdet av en småhustomt i Svartvik förväntas få en betydande värdeökning till följd av den nya detaljplanen.

Kostnaden för att tillgodose genomförandet av planområdets allmänna platser har beräknats uppgå till cirka 148 miljoner kronor. Kostnadsåtgärderna omfattar:

- entreprenadkostnader för om- och utbyggnad av samtliga gator, gång- och cykelbanor, gångbanor, mötesplats, dagvatten- och skyfallsanläggning, flytt av nätstation samt övriga allmänna anläggningar inom planområdet,
- byggaktörskostnader för projektering, projekt- och byggledning samt byggaktörsadministration,
- inlösenkostnader för mark avsedd för allmän plats (gatu- och naturmark) samt intrångsersättningar kopplat till servitutsbelastningar,
- kostnader för anpassningsåtgärder vid befintliga fastigheter,
- ersättningskostnader för förlorade tomtanläggningar, samt
- förrättningskostnader för gränsutredning, fastighetsbestämning, fastighetsbildning och särskild gränsutmärkning.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Av den totala beräknade kostnaden för genomförandet av allmän plats har cirka 112 miljoner kronor föreslagits att belasta fastigheterna med byggrätt inom planområdet. Av de belastade fastigheterna ingår kommunal kvartersmark för i) radhus, ii) skola och iii) friliggande en- eller tvåbostadshus med en föreslagen gatukostnad om cirka i) 26 miljoner kronor, ii) 6 miljoner kronor och iii) 2 miljoner kronor.

Kommunen förväntas göra ett positivt exploateringsresultat om cirka 18 miljoner kronor efter avyttring av kvartersmark. Det positiva resultatet grundar sig på planerad försäljning av fastigheter för skola, radhus och friliggande småhus. Resultatet har beaktat kommunens gatu-, förvärvs-, rivnings-, administrations- och övriga byggaktörskostnader för den kommunala kvartersmarken.

Kostnaden för anläggandet av de allmänna anläggningarna kan inte lagligen tas ut, genom gatukostnad, innan anläggningarna kan användas. Fakturering sker alltså efter att det uppstått en kostnad för kommunen. Om de faktiska kostnaderna skulle visa sig vara högre efter godkänd slutbesiktning än vad som beräknats är det de beräknade kostnaderna som ska ligga till grund för debitering av gatukostnaden och kommunen kommer att bära den merkostnad som uppstår. Om de faktiska kostnaderna skulle visa sig vara lägre än vad som beräknats kommer också kommunens nettoinvestering att bli lägre än vad som är bedömt idag.

För kommunen bedöms genomförandet av allmän platsmark innebära en nettoinvestering om cirka 36 miljoner kronor. Cirka 15 miljoner kronor



tillkommer med anledning av att huvudgatan har ett utförande som överstiger planområdets eget behov då gatan inte ska omöjliggöra framtida trafikering med buss. Cirka 21 miljoner kronor tillkommer med anledning av att kommunen föreslås ta en större andel av den totala kostnaden i egenskap av huvudman för allmän plats. Det görs för att den ekonomiska belastningen för den enskilda fastighetsägaren inte ska överstiga den ekonomiska nyttan av detaljplanen.

Sammantaget förväntas kommunens projektnetto bli negativt om cirka 18 miljoner kronor.

Drift- och gatuunderhåll

Drift och underhåll av gatunätet, park- och naturmark samt andra allmänna anläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägarna

Genomförandet av detaljplanen innebära vissa avgifter och kostnader för bland annat vatten och avlopp, gator, park, bygglov, planläggning, fastighetsbildning, el, tele, uppvärmning med mera.

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa för planverksamhet för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov med stöd av detaljplanen söks. Genom att kommunens finansiering av planarbetet är kopplat till enskilda initiativ kommer det resultera i planintäkter över tid.

Bygglovavgift

När detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden för kvartersmarken börjat gälla är det möjligt att ansöka om bygglov med stöd av detaljplanen. Det tillkommer då en bygglovsavgift som debiteras utifrån kommunens vid tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfalls gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Anläggningsavgiften kan enligt lag om allmänna vattentjänster debiteras när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där respektive fastighet ska anslutas till de allmänna ledningarna.

El och tele med mera

Fastighetsägare ansvarar själva för anslutning till nödvändiga ledningsnät. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät uppmanas fastighetsägare att kontakta berörd ledningsnätsägare.

Gatukostnader

Parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning för Svartvik fram som redogör för hur utbyggnaden av allmän plats avses finansieras.

Gatukostnadsutredningen tas fram för att bestämma vilka kostnader som ska fördelas och hur grunderna för fördelningen ska se ut. Fastigheterna som ingår i fördelningsområdet (likställt med planområdet) kommer att bli debiterade för gatukostnaderna enligt fördelningsgrunden som anges i utredningen. Debitering sker först efter det uppstått en kostnad för kommunen. Fakturering kommer att ske efter att allmän plats byggts ut och kommunen erhållit en godkänd slutbesiktning för området.

För mer information gällande gatukostnader, se gatukostnadsutredning för Svartvik (KS-2024/1718)

Fastighetsbildning

Eventuella kostnader för fastighetsbildning, exempelvis avstyckning, som inte avser kommunens inlösen av allmän platsmark bekostas av ansökande fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Eventuella kostnader för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark bekostas av de fastighetsägare vars fastighet ska utgöra andel i gemensamhetsanläggningen.

Ersättning vid inlösen eller vid fastighetsintrång

Kommunen har för avsikt att nå överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av inlösen av allmän platsmark och/eller släntintrång. Oavsett om det nås en överenskommelse eller om marken exproprieras med stöd av detaljplanen utgår ersättning baserad på de bestämmelser som finns i expropriationslagen (1972:719) gällande inlösen. För släntservitut ska ersättning utgå med hänsyn till minskning av marknadsvärdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Försäljning av kommunala fastigheter för grupphusbebyggelse kommer att regleras i avtal mellan kommunen och byggaktör efter att detaljplanen har antagits. Det planeras att ske genom en markanvisning med tävlingsförfarande på den öppna marknaden till aktuellt marknadsvärde.

Försäljning av kommunal fastighet för skola kommer att regleras i avtal mellan kommunen och byggaktör i samband med att detaljplanen antas. Det planeras att ske genom en direktanvisad markanvisning till det kommunala bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB till aktuellt marknadsvärde.

Försäljning av kommunala fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus planeras att säljas på den öppna marknaden genom mäklarförfarande efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Utförandet av dagvatten- och skyfallsanläggningen ansvarar kommunen för. Kostnaden för anläggningen regleras i gatukostnadsutredningen och finansieras delvis genom gatukostnadsuttag.



Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljs det på kvartersmark och allmän platsmark. I denna detaljplan omfattar allmän plats gator, gång- och cykelbanor samt park- och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggandet samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom en detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Huddinge kommun ska, genom kommunstyrelsen förvaltning, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu-, park- och naturmark inom planområdet.

Tekniska anläggningar inom kvartersmark angiven med användningen E på plankartan kan komma att få annan huvudman än fastighetsägaren. E-områden utgörs av transformatorstationer och pumpstationer. För transformatorstationer förutsätts Vattenfall AB bli huvudman och för pumpstationer förutsätts Stockholm Vatten och Avfall AB bli huvudman. Rätten till tekniska anläggningar inom områden i detaljplanen markerade med E kommer att lösas genom markavtal, avtalsservitut eller upplåtelse av ledningsrätt.

Huddinge kommun bygger ut allmänna anläggningar för vatten och spillvatten samt dagvatten. Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvar för skötsel och underhåll för vatten- och spillvattenanläggningar samt dagvattenanläggningar såsom ledningar, renings- och fördröjningsdammar till Stockholm Vatten och Avfall AB.

Vattenfall AB ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals-, mark-, och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Huddinge kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovsenheten i Huddinge kommun.

Avtal

Kommunen har för avsikt att ingå överenskommelse med samtliga fastighetsägare vars fastighet påverkas med anledning av utbyggnaden av gatunätet. Det kan finnas anledning att reglera marköverföring, servitut för slänt och arbetsområde. Förslag till överenskommelse kommer att upprättas efter att detaljplanen antagits.

Kommunen har för avsikt att teckna ett mark- och genomförandavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende det område som planlagts för skoländamål i detaljplanen. Avtalet planeras ingås i samband med detaljplanens antagande.

Kommunen har för avsikt att teckna ett mark- och genomförandavtal med en byggaktör avseende det område som planlagts för rad-, kedje- eller

parhusbebyggelse i detaljplanen. Avtalet planeras ingås efter att detaljplanen antagits.

Kommunen har för avsikt att teckna köpekontrakt med privatpersoner eller byggaktör för de två tillkommande kommunala fastigheterna som planlagts för friliggande en- eller tvåbostadshus. Avtalen planeras ingås efter att detaljplanen vunnit laga kraft och aktuell fastighetsbildning genomförts.

Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag när planens olika delar ska genomföras.

Kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen	Andra kvartalet 2027
Laga kraft	Cirka en månad efter detaljplanens antagande, såvida planen inte överklagas vilket kan förlänga processen ett till tre år
Marklösen, ledningsrätt	Tredje kvartalet 2027 till första kvartalet 2028*
Upphandling för utbyggnad av allmän plats	Andra kvartalet 2028*
Utbyggnadsstart av gator, park, ledningsnät för vatten och avlopp m.m.	Tredje kvartalet 2028*

*Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp efter att denna utbyggnad är klar och det finns en upprättad förbindelsepunkt som också är slutbesiktigad. De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanens kvartersmark ger upphov till kan genomföras två år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

I denna detaljplan kommer så kallad fördröjd genomförandetid att tillämpas för byggrätter på kvartersmark. Det innebär att genomförandetiden för byggnation på kvartersmark börjar gälla först två år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Skälet till detta är att fastighetsägarna i området ska undvika att behöva bekosta enskilda temporära vatten- och avloppsanläggningar innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Syftet med att fördröja byggnation på kvartersmark är också för att minimera samordningsproblem mellan olika entreprenader för att underlätta för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningsnät samt utbyggnaden av gatunätet.



Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller områdesbestämmelser för Högmora-Svartvik m.fl. (0126K-13330) som beslutades 2001-08-16. För del av planområdet gäller detaljplanen *Högmossravägen, delområde II* (0126k-16044) som beslutades 2015-03-13.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen 2025-02-25.

Översiktsplan

Huddinge Översiktsplan 2050 fick laga kraft år 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Inventering av planområdet har visat att det finns höga naturvärden som erbjuder livsmiljöer för skyddade fåglar, fladdermöss och växter. Planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan med anledning av att exploatering kommer att ske i livsmiljöer som hyser skyddade och rödlistade arter där särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd troligen behöver avverkas till följd av exploatering av befintliga och nya fastigheter. Detta kan komma att medföra negativa konsekvenser för påträffade arter och den lokala biologiska mångfalden.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas för detaljplanen.

Kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan har delgivits länsstyrelsen som i sitt yttrande 2025-02-13 instämmer med kommunens bedömning om att föreslagen detaljplan kan komma att innebära betydande miljöpåverkan. Beroende på resultat i kommande artskyddsutredningar kan denna bedömning komma att ändras.

Regionala

Regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050).

Utredningar

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Barnchecklista, Huddinge kommun 2025
- Dagvatten och skyfall, Norconsult 2023
- Fladdermusinventering, Ekologigruppen 2025
- Fågelinventering, Ekologigruppen 2024
- Geoteknik – Markteknisk undersökningsrapport, AFRY 2024
- Geoteknik PM, AFRY 2024
- Hästallergenutredning: förstudie, AFRY 2023
- Kartläggning av groddjursmiljöer, Ekologigruppen 2024
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2023
- Trafikutredning, Norconsult 2024
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge kommun 2025

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

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. Genomförandetiden har löpt ut.

För del av planområdet gäller detaljplanen *Högmoravägen, delområde II* (0126k-16044) som beslutades 2015-03-13. Berört område medger transformatorstation. Genomförandetiden löper ut 13 april 2030.

Planbesked

Kommunstyrelsen gav den 5 oktober 2022 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Svartvik 2:1 med flera.

Program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen

En förstudie för Högmora och Svartvik togs fram år 2005, därefter beslöt kommunstyrelsen om att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett gemensamt programsamråd för hela förstudieområde. Svartvik pekades ut som etapp tre av fem. En huvudgata med busslinje pekades ut för att sammanbinda området med Ågestavägen. Utbyggnad av villor och förskole- eller skolverksamhet pekades ut inom Svartvik. Området föreslås anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Översiktsplan

Översiktsplan 2050 pekar ut Svartvik som ett *fritidshusområde inför omvandling* där området ska ges förutsättningar för året runt-boende, kommunal standard på vägarna och kommunalt vatten- och avloppsnät. Fler mötesplatser ska tillskapas såsom parker och skol- och förskoleverksamhet. Ett utbyggt kommunalt vatten- och avloppsnät bidrar till att vattenkvaliteten i kommunens sjöar och vattendrag förbättras. Boendemiljön i dessa områden ska varsamt utvecklas i samspel med naturen och kulturmiljön.

VA-utbyggnadsprogram för Huddinge kommun

I Huddinge kommuns Översiktsplan 2030 anges bland annat att fritidshusområdena inom kommunen på sikt ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp (VA). För att planera denna utbyggnad tog kommunen fram ett VA-utbyggnadsprogram år 2016. Svartvik har högsta prioriteringen enligt programmet.

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen fanns med i Plan för samhällsbyggnad 2021.

Regionala

Regionplan

Regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) pekar ut planområdet som ett sekundärt bebyggelseområde som visar på områden som inte är de primära fokusområdena för utveckling men som ändå är viktiga för regionens tillväxt och hållbarhet. En pil som pekar ut svaga gröna samband i länet går från Fagersjöskogen genom planområdet till Svartvikskogen. Dessa pilar visar på kritiska punkter i regionens grönstruktur där de gröna områdena är smala och där ny bebyggelse kan hota att bryta dessa samband. Dessa områden är viktiga för att upprätthålla ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom två riksintresseområden: totalförsvaret (påverkansområde för väderradar) och kommunikationer (Arlanda och Bromma flygplatser).

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet innebär att möjligheten till utbyggnad av kollektivtrafik förbättras och att befintlig bebyggd mark blir bättre nyttjad. Planförslagets nyttjande av marken bedöms lämplig utifrån nuvarande markanvändning och är i linje med kommunens gällande översiktsplan 2050.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

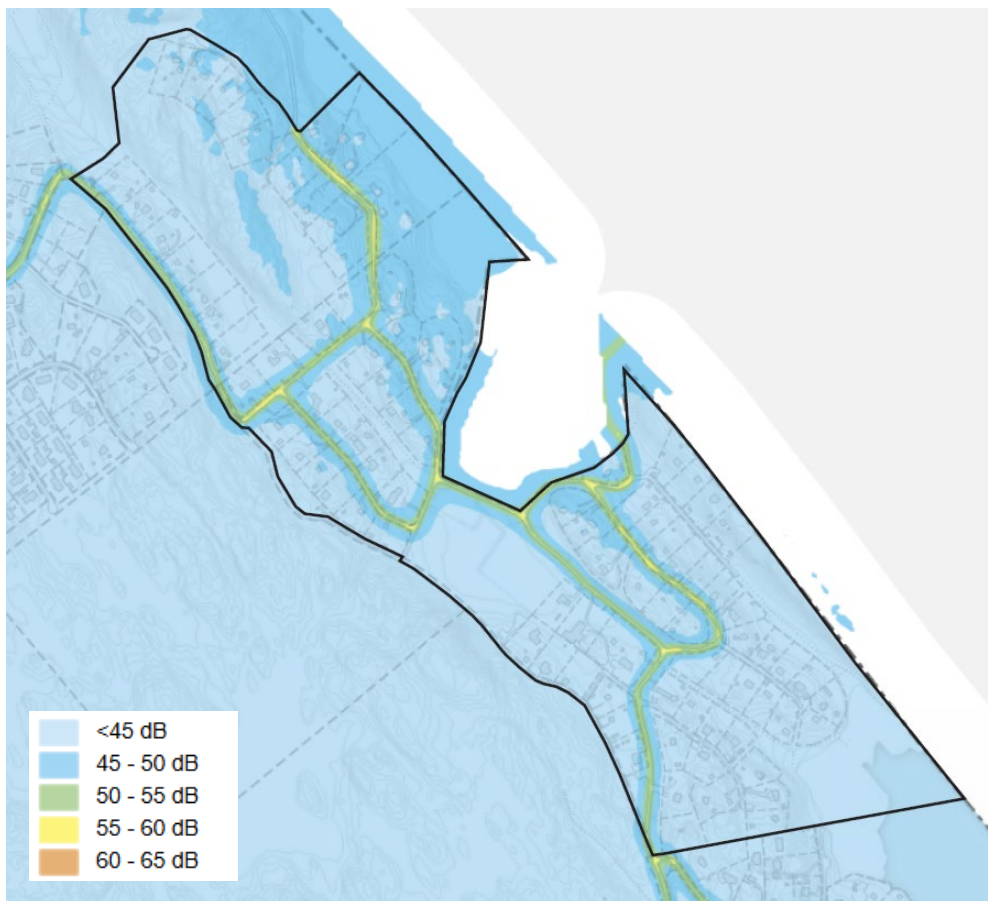
Recipient för området är Magelungen med *Otillfredsställande ekologisk status* och *Uppnår ej god kemisk status*. Kvalitetsfaktorn växtplankton (biovolym) är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning. Detta stöds av

kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalfosfor) som har otillfredsställande status. För den kemiska statusen är det i första hand PBDE, PFOS, TBT och koppar i vattnet som behöver minska för att uppnå förbättring.

Det finns ett lokalt åtgärdsprogram för Magelungen men inga särskilda åtgärder föreslås i aktuellt planområde. Nedströms planområdet, vid Farsta ridklubb på andra sidan kommungränsen, föreslås en damm för fördröjning och rening i åtgärdsprogrammet.

Miljökvalitetsnormer för buller

I dag finns det inga större bullerkällor inom eller utanför planområdet. Den främsta bullerkällan är biltrafik i området, främst till och från bostad men även till målpunkter såsom Farsta ridskola och Farstanäset. Enligt kommunens kommunövergripande bullerkartläggning är bullernivån som högst 55-60 dB (A) ekvivalent ljudnivå inom planområdet idag.



Figur 15. Bullerkarta från Huddinge kommuns kommunövergripande bullerkartering som visar nuläget. Planområde i svart linje.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger cirka 1-1,5 kilometer från Ågestavägen där trafiken bidrar med luftföroreningar. I planområdet ligger årshalterna för PM10 på 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsnormen är 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och miljökvalitetsmålet är 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ per år. Vad gäller kväveoxider ligger halterna per år i planområdet på



5-10 ug/m³. Miljökvalitetsnormen ligger på 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet på 20 ug/m³ per år.

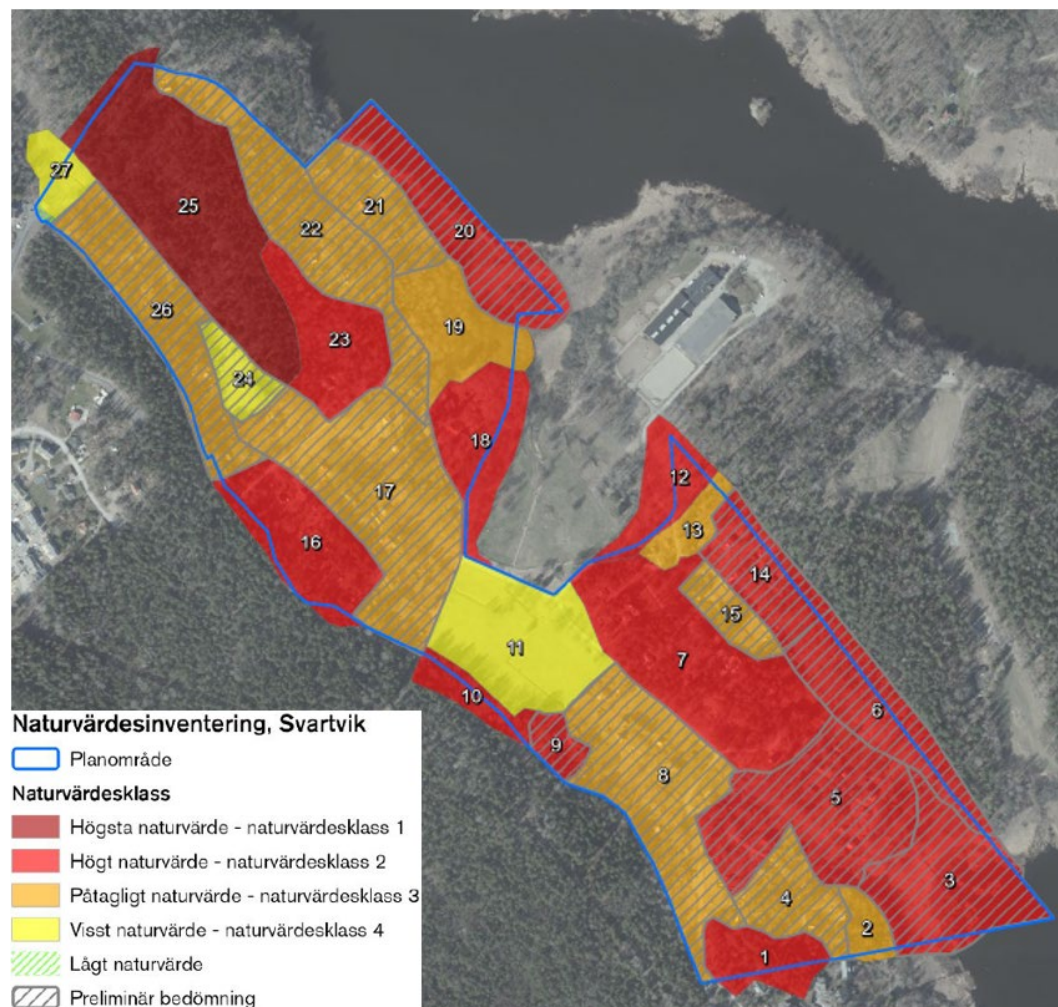
Miljö

Mark och vegetation

Planområdet är cirka 40 hektar och är beläget vid Magelungens nordvästra sida samt ligger mellan Högmora och Orlångsjö. Planområdet utgörs av kuperad sprickdalsterräng där stora delar av den obebyggda marken är hållmarkstallskog. I lägre liggande delar finns även bland- och lövskog.

Naturvärden

Norra delen av planområdet är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och identifierat som ett svagt samband i grönstrukturen i kommunens översiktsplan samt som ett svagt samband i den regionala grönstrukturen enligt RUFS. Planområdet utgör även spridningskorridor, kärnområde och livsmiljö för flera signalarter. Planområdet ligger inte inom något Natura 2000-område.

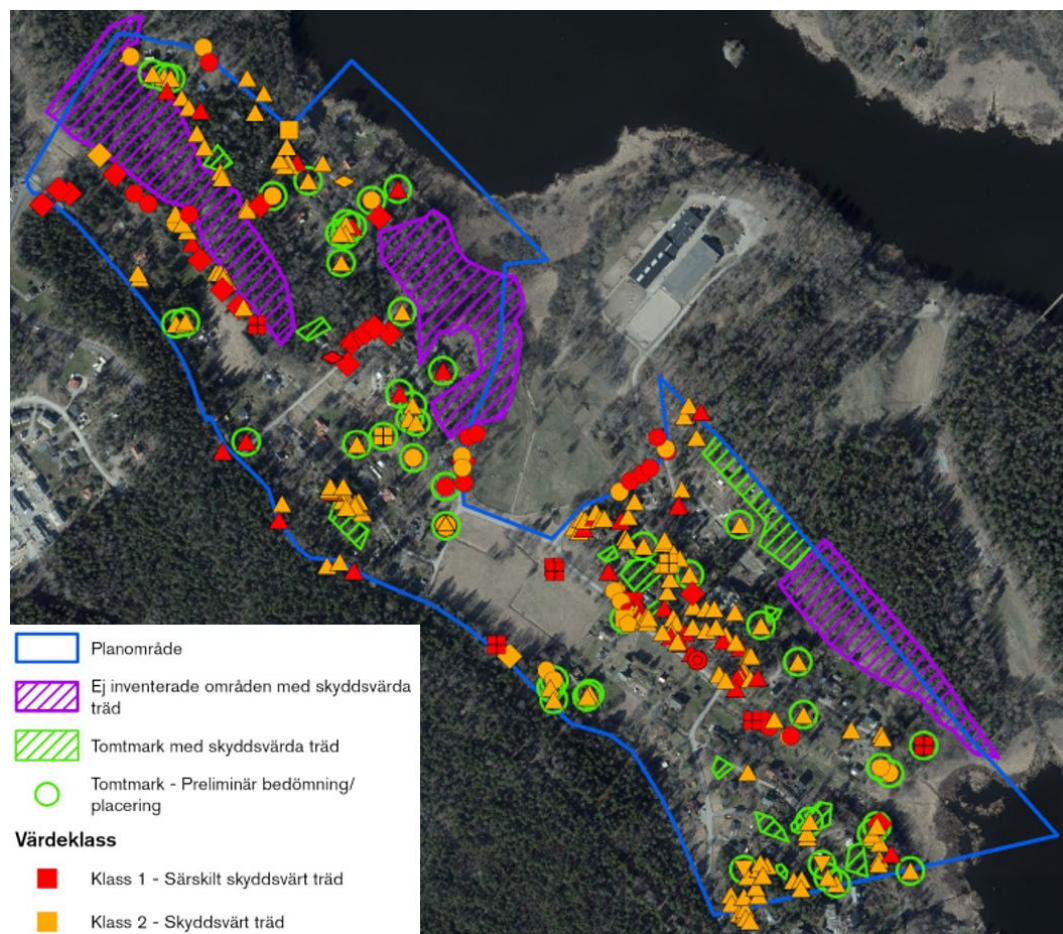


Figur 16. Naturvärdesobjektens läge och fördelning inom planområdet. 13 av områdena är preliminärt bedömda. Orsaken är i huvudsak att deras naturvärde endast har kunnat bedömas på avstånd då de legat inom hemfridszon på privat tomtmark. Bild: Ekologigruppen 2023.

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Inventeringen visar på 27 naturvärdesbiotoper varav ett med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1), 13 med högt naturvärde (naturvärdesklass 2), tio med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och tre med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Inga delar av planområdet har bedömts ha lågt naturvärde. Se figur 16.

I området har 45 naturvårdsarter påträffats i samband med naturvärdesinventeringen eller är kända från databasen Artportalen. Av dessa är tio arter skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen, elva arter är rödlistade, en art är skyddad enligt artskyddsförordningen 8 § och två arter är skyddade enligt artskyddsförordningen 9 §.

Inom planområdet har 277 träd inventerats, undantagna områden är där detaljplanen reglerar användningen med NATUR eller områden som ligger inom hemfridszonen på tomtmark. Vissa träd har därför inte kunnat inventerats och andra träd har inventerats på håll och markeras på så sätt i figur 17. Av de inventerade träden är 79 träd särskilt skyddsvärda (klass 1) och 198 träd skyddsvärda (klass 2). På 14 av träden växte minst en rödlistad art. Mindre alléer finns centralt i planområdet längs Svartviksvägen.



Figur 17. Inmätta träds läge och fördelning inom planområdet. Områden som är skrafferade i grönt eller träd med grön cirkel är preliminärt bedömda på grund av hemfridszonen inom privat mark. Bild: Ekologigruppen 2023.

En inventering av groddjursmiljöer har tagits fram som visar på potentiella lek- och livsmiljöer och möjliga övervintringsområden vid Magelungen, huvuddelen av det aktuella planområdet bedöms dock ej som särskilt lämpligt som livsmiljö för groddjur. 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 fåglar har tagits fram där 70 fågelarter påträffades. Av dessa arter bedöms 23 arter vara naturvårdsrelevanta och 47 vara vanligt förekommande arter med stabila eller ökande populationer. Ytterligare sex naturvårdsrelevanta fågelarter finns noterade från det inventerade området enligt databasen Artportalen (sökning mellan 2000–2024). För 15 av de 23 naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområde/revir inom planområdet.

En inventering av fladdermöss har tagits fram. Vid inventeringen noterades sammanlagt sju till åtta arter: nordfladdermus, dvärgpipistrell, större brunfladdermus, brunlångöra, vattenfladdermus, mustasch-/taigafladdermus och gråskimlig fladdermus. Brunlångöra är rödlistad som nära hotad vilket betyder att särskilt hänsyn kan behöva tas för arten. Resultaten visar på att aktiviteten av fladdermöss är relativt hög inom större delen av inventeringsområdet och att området rymmer viktiga boplatser och födosöksområden. Området bedöms som artrikt med stor spridning av arter och mycket betydelsefullt för den lokala fladdermusfaunan.

Rekreation och friluftsliv

Planområdets rekreativa värden är begränsade då de i stor utsträckning består av tomter med friluftshus och inga större målpunkter. Det finns ingen mötesplats för de boende i området. De rekreativa värden som finns i området är kopplade till Magelungen och Svartviksskogen som gränsar till planområdet. I direkt närhet och med goda kopplingar till planområdet ligger Farstanäset (Stockholms stad) med höga rekreativa värden. Centralt inom planområdet finns en större öppen gräsyta där två fotbollsmål står uppställda.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Ekosystemtjänster

Området som till största del består av naturmark hyser ett flertal ekosystemtjänster. Av dessa bedöms stödjande och reglerande ekosystemtjänster vara de som är mest framträdande, exempel på detta är tillgången på ekosystem och livsmiljöer som stödjer en biologisk mångfald, vattenrening, temperaturreglering, luftrening, kolbindning och pollinering. Även kulturella ekosystemtjänster som friluftsliv och rekreation bedöms vara av stort värde.

Dagvatten

Området är relativt kuperat med naturlig avrinning mot recipient och omfattas av fyra avrinningsområden varav ett omfattar ett större naturområde uppströms planerad bebyggelse. Infiltrationsmöjligheter bedöms som begränsade med hänsyn till närheten till berg och områdets topografi.

Befintlig bebyggelse har idag enskilda avlopp vilket bedöms medföra diffusa utsläpp av näringsämnen till recipient. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer fastigheter i området att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av berg i dagen i höjdpartierna (metagråvacka), ställvis med ett tunt moränskikt. I låglänta områden är det främst glacial lera men centralt i området även postglacial lera. I den sydöstra delen av planområdet finns även postglacial sand och strandnära gyttejlera.

Markradon

Sydvästra delen av planområdet är karterat som lågriskområde för markradon som utgörs av lera, mjäla och gytta. I övrigt förekommer ingen risk för markradon i området.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Inga grundvattenmätningar har utförts i området, vidare bedöms områdets bidrag till grundvattenbildning som begränsad. Enligt SGU:s kartering av grundvattentillgång i små magasin (l/dygn/ha) är denna mycket begränsad inom området.

Markavvattning

Planområdet överlappar delar av två områden som tillhör ett och samma markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget härrör från år 1870 och är juridiskt giltigt men inaktuellt då det inte har uppdaterats i takt med att fastighetsregleringar har skett.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga platser inom planområdet utpekade i länsstyrelsens kartläggning av potentiella förorenade områden. Ett objekt finns däremot i nära anslutning nordväst om planområdet, en nedlagd plantskola. Det finns inga handlingar hos miljötillsyn, men det finns en anteckning om den tidigare verksamhetsutövaren. Eventuella föroreningar vid objektet bedöms sakna förutsättningar för att kunna påverka något skyddsobjekt inom planområdet.

Djurhållning

Farsta ridskola (cirka 45 hästar) är beläget invid planområdets centrala del och bedöms sprida hästallergener.

Avståndet mellan delar av ridskolans verksamhet (hästhagen) och det preliminära planområdet är mindre än 200 meter. Folkhälsomyndigheten (2022) rekommenderar ett skyddsavstånd om 200 meter mellan bebyggelse och hästverksamhet såsom stall och hagar.



Risk för ras, skred och erosion

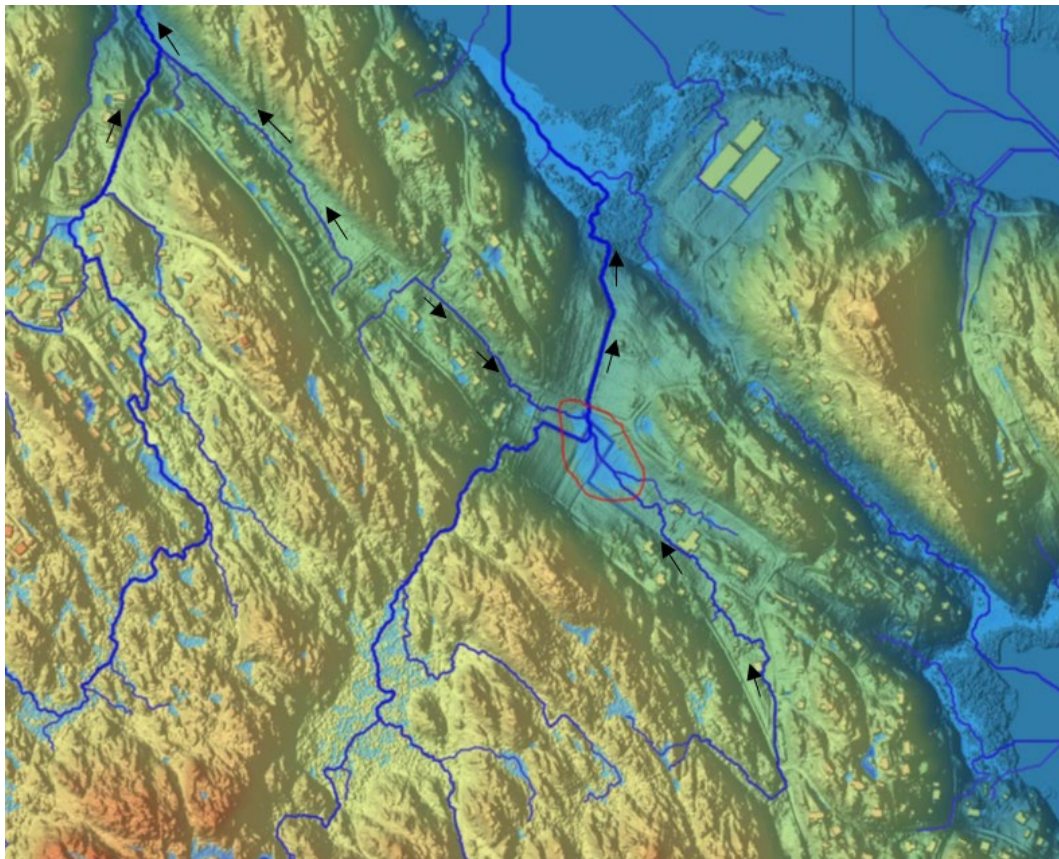
Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter råder enligt SGU i mindre delar av planområdet. Genom brunnnsdata i närliggande punkter (fastigheterna Svartvik 3:6 och Högmora 3:11) bedöms jordlagren på de aktuella platserna huvudsakligen vara av begränsad mäktighet, cirka en meter. Närmare Magelungen, inom Högmora 3:2, är jorddjupet 1,8 meter enligt SGU. På samtliga berörda fastigheter finns berg i dagen karterat.

Översvämning

En analys i Scalgo visar att risk för översvämning föreligger centralt i planområdet, figur 18. I övrigt förekommer ställvis mindre lågpunkter inom området men i stort är befintliga fastigheter skyddade från översvämning vid skyfall.

Ett lågstråk löper genom områdets nordvästra del där möjlighet för tillkommande bygggrätter föreslås. Området är relativt flackt och avrinningsområdet består till stor del av naturmark, varför risken för kraftiga flöden vid skyfall bedöms som begränsat.

En dynamisk skyfallsanalys föreslås tas fram efter samråd för en mer fullständig bild av områdets påverkan i händelse av skyfall.



Figur 18. Höjdmodell med ytliga flödesvägar, röd ring markerar område med möjlig risk för översvämning. Pilar visar flödesriktningen.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller fornlämningar inom området.

Social hållbarhet

Detaljplanen innebär att fler personer kommer att kunna bo i ett eget småhus med goda kollektivförbindelser till Huddinge centrum och Farsta centrum.

Detaljplanen möjliggör för utbyggt vatten och avlopp samt bättre standard på gatunätet vilket ökar möjligheterna till att bo i området permanent. Planområdet ligger i närheten av stora skogsområden, Farstanäset och Magelungen.

Alla detaljplaneprojekt ska bedöma vad förslaget får för påverkan på barn och ungdomar. En checklista har därför fyllts i och finns som bilaga till planhandlingarna. Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms planförslaget ha goda möjligheter att bidra till nya lektytor för barn i en föreslagen park och på skolgården till den nya skolan samt genom att tillskapa gena och trafiksäkra stråk. Tillgängligheten för äldre bedöms öka genom nya gator och 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. En ny grundskola kan bidra till trygghet inom planområdet som arbetsplats då det ger aktivitet i området under de tider när många är på jobbet och arbetar.

Offentlig och kommersiell service

Det finns i dag ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet.

Närmaste plats för service är Farsta centrum som ligger cirka fyra kilometer bort från planområdet.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet i dag. De närmaste arbetsplatserna finns i Förskolan Högmora och Farsta Ridskola, därefter finns det många arbetsplatser i Farsta centrum.

Trafik

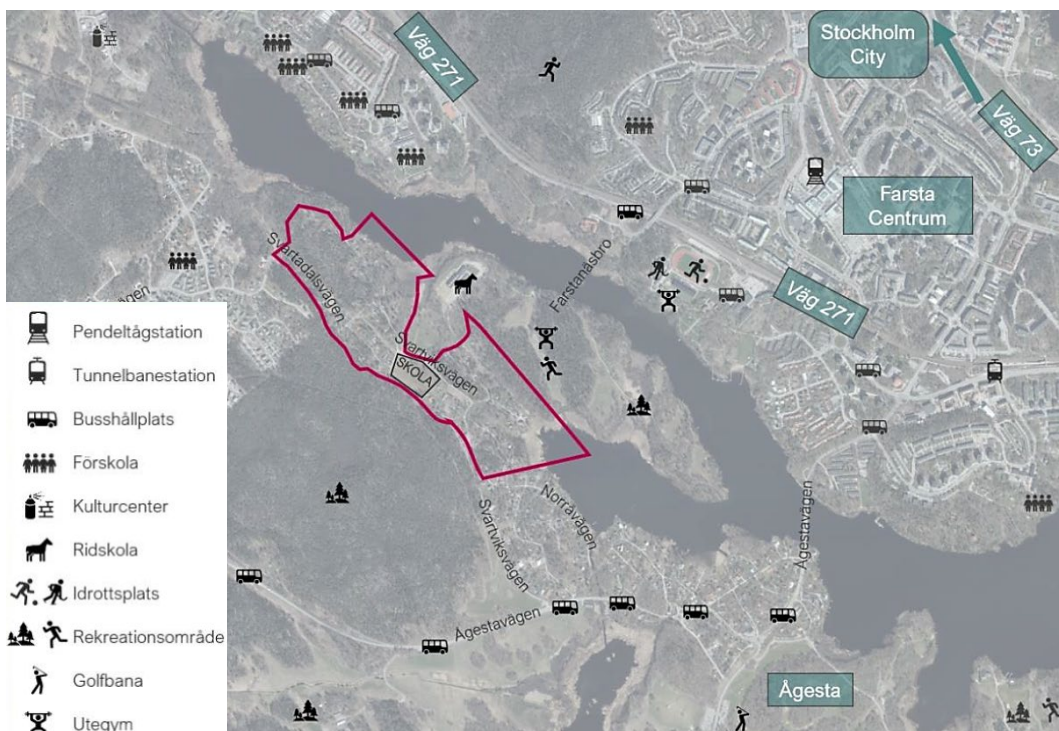
Gatustruktur

Utöver boende bedöms trafik till området utgöras av bland annat resor till Farsta ridskola. Trafik som passerar genom eller lämnar området kan vara på väg till mål såsom Farsta idrottsplats, vilken omfattar konstgräsplan med friidrottsarena, ishall, innebandyhall samt sim- och idrottshall. Andra betydande målpunkter som finns i närområdet inkluderar Farsta Vårdshus, Farstanäsets stugförening, Kulturkvarter Snösätra, OK Södertörns orienteringsklubb, förskolorna Högmora och Ejderens samt Fagersjöskolan. Utöver dessa målpunkter utgör pendeltågstationerna i Farsta och Stuvsta, samt länsväg 271 och riksväg 73 också viktiga mål omkring området.





Figur 19. Bilden visar gatunamn i och kring planområdet. Planområdesgräns är markerad med rosa linje. Bild: Norconsult.



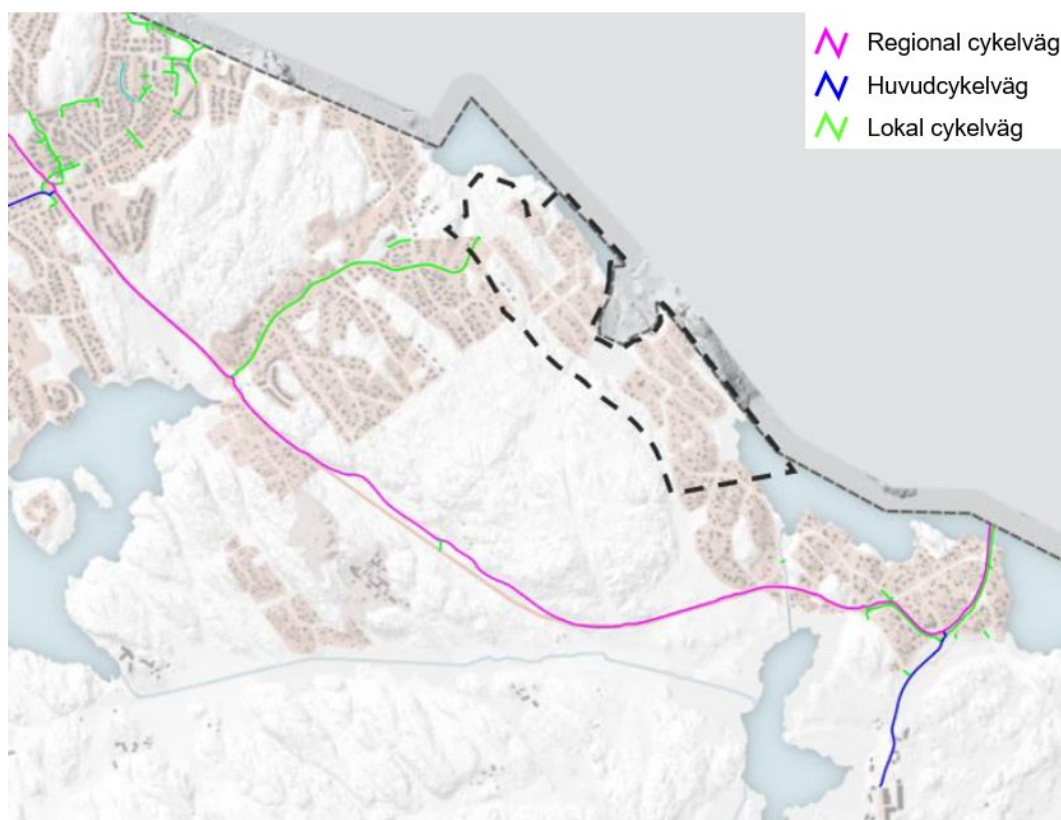
Figur 20. Bilden visar målpunkter kopplade till planområdet. Planområdesgräns är markerad med rosa linje. Bild: Norconsult.

Gångtrafik

Inom planområdet saknas separata gångbanor och gående färdas i dagsläget i blandtrafik. För dagens gång- och cykeltrafik bedöms befintligt nät vara framkomligt, men ej optimalt ur trafiksäkerhets- eller trygghetssynpunkt. För åtkomst till Stockholms stad och specifikt Farsta med pendeltågsstation och tunnelbana finns en gång- och cykelbro; Farstanäsbro. Mot Huddinge kan gående färdas genom Högmora där det längs huvudgatan Högmoravägen/Skogskärrsvägen finns en gemensam gång- och cykelbana. Mot Stora Mellansjö och Ågesta färdas gående i blandtrafik längs Svartviksvägen eller Norråvägen. Gående kan nå flertalet målpunkter kring och utanför området inom cirka 1-3 kilometer. Exempelvis finns framkomliga gång- och cykelstråk norrut mot Fagersjöskolan och Farsta centrum, som gående kan nå via Farstanäsbro.

Cykeltrafik

I dagsläget saknas separata cykelbanor inom planområdet och cyklister färdas i blandtrafik. I Farstanäset finns en lokal cykelväg som leder till Farsta centrum. En lokal cykelväg finns också i Högmora, som leder till en regional cykelväg längs Ågestavägen. Enligt cykelplanen är även Svartviksvägen-Svartadalsvägen och Grindvägen utpekade som framtida lokala cykelstråk.



Figur 21. Bilden visar befintligt cykelvägnät. Planområdesgräns är markerad med svart streckad linje. Bild: Huddinge kommun och Norconsult.

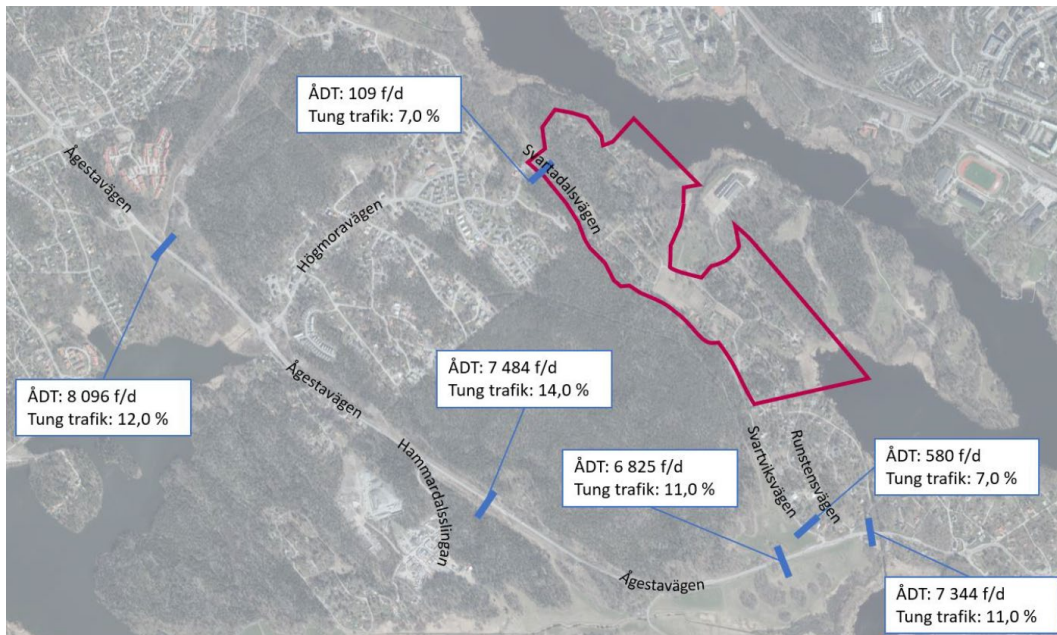
Kollektivtrafik

I dagsläget trafikerar kollektivtrafik inte planområdet. Busstrafik löper närmast längs Ågestavägen söder om planområdet. De närmaste hållplatserna via vägnätet

är Svartviksvägen som är belägen omkring en kilometer söder om planområdet längs Ågestavägen, respektive Högmoravägen ungefär 1,5 kilometer västerut. Busshållplatserna på Ågestavägen trafikeras i dagsläget av busslinje 742. Busshållplats Farstanäsvägen, belägen cirka en kilometer nordost om planområdet i Stockholms kommun, trafikeras av busslinje 165, 167, 185 samt 190. Nordost om planområdet finns både tunnelbanestation Farsta och pendeltågsstation Farsta strand, ungefär 2 respektive 2,5 kilometer bort. För planområdet bedöms nuvarande kollektivtrafik inte vara tillräckligt tillgänglig för att vara ett konkurrenskraftig alternativ till biltrafik.

Biltrafik

Befintliga vägar inom planområdet består av småvägar. Vägarna är smala och bilister behöver på många håll använda vägrenen eller mötesfickor vid möte. Liknande standard återfinns på befintliga vägar söder om planområdet, i Stora Mellansjö. Väster om planområdet, i Högmora, är vägarna av god standard där bilar kan mötas och det finns gång- och cykelbanor längs vägen.



Figur 22. Bilden visar mätplatser med trafikmängder. Planområdesgräns är markerad med rosa linje. Bild: Huddinge kommun och Norconsult.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

På flertalet platser innebär detaljplanen ändrade fastighetsgränser. Fastighetsägare inom planområdet för Svartvik kan behöva sälja mark för att anpassa fastighetsgränserna till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. På enstaka platser kan det också vara nödvändigt för fastighetsägare att förvärva mark för att kunna genomföra detaljplanens intentioner.

Vilka fastigheter som kan komma att beröras av markinlösen beskrivs närmare under Rubriken *Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsindelning*.

Flera rättigheter bedöms även påverkas av detaljplanen. Vilka rättigheter det är och hur de påverkas beskrivs närmare under *Fastighetsrättsliga frågor - Rättigheter*.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Inventering av skyddade arter och kartering av naturmiljön inom planområdet har visat att det finns höga naturvärden som erbjuder livsmiljöer för skyddade fåglar, fladdermöss och växter. Planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan för arter och den lokala biologiska mångfalden. Detta på grund av att exploatering kommer att ske i livsmiljöer som hyser skyddade och rödlistade arter där särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd troligen behöver avverkas till följd av breddning av gata och utökad exploatering av befintliga och nya fastigheter.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas för detaljplanen.

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan har delgivits länsstyrelsen som i sitt yttrande 2025-02-13 instämmer med kommunens bedömning om att föreslagen detaljplan kan komma att innebära betydande miljöpåverkan och instämmer att kommunen behöver beakta ovanstående miljöaspekter i kommande miljöbedömning. Beroende på resultat i kommande artskyddsutredningar kan denna bedömning komma att ändras.

Riksintressen enligt miljöbalken

Den förändring som planförslaget möjliggör bedöms inte riskera någon skada på riksintressena för *totalförsvaret* eller *kommunikationer* då bebyggelsen fortsatt kommer att vara låg.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget innebär att området byggs ut med anslutning till kommunalt vatten och avlopp, detta tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms ha en positiv påverkan på den ekologiska statusen, vars huvudsakliga problem kopplas till övergödning.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bidrar till fler trafikrörelser i området men bedöms inte påverka risken för överskridande av miljökvalitetsnormer för utomhusluft.



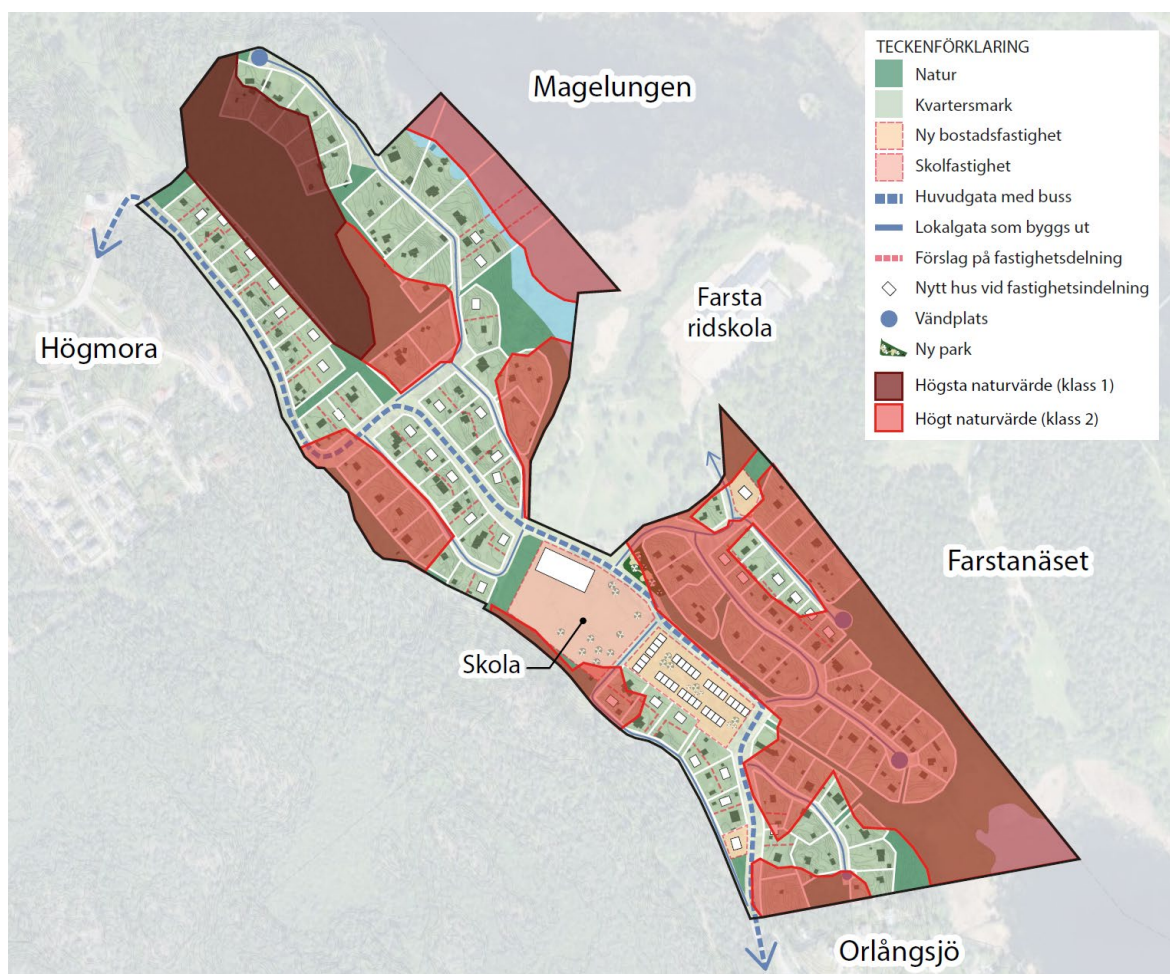
Miljökvalitetsnormer för buller

Förväntade trafikmängder efter planens genomförande bedöms få en marginell påverkan på bullernivåerna i området i förhållande till relevanta riktvärden. Ny målpunkt i form av en grundskola kommer att bidra till viss trafikökning.

Naturvärden

Planförslaget har utformats för att begränsa påverkan på naturvärden och skyddsvärda arter genom att endast medge avstyckning av fastigheter som inte medför stor påverkan på befintliga värden. Spridningslänkar kan påverkas lokalt, men de storskaliga sambanden bedöms förbli intakta.

Det finns en risk för att naturvårdsrelevanta arter påverkas negativt av planförslaget då exploatering kommer att ske i livsmiljöer som hyser rödlistade och skyddade arter. Negativ påverkan beror främst på att ett större antal träd kan komma att avlägsnas eller förväntas avlägsnas. Därtill kan övriga livsmiljöer i viss utsträckning tas i anspråk, främst på privata fastigheter men även till följd av bredare gator, övriga anläggningar och bebyggelse.



Figur 23. Situationsplanen visar vilka områden som har högsta eller högt naturvärde (klass 1 och 2).

Planens påverkan på respektive art behöver utredas vidare och artskyddsutredningar för samtliga skyddade arter tas fram för att inte riskera konflikt med artskyddsförordningen. Anpassningar och skyddsåtgärder bedöms bli aktuella för att undvika konflikt med artskyddsförordningen.

Inom planområdet har en stor mängd skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd identifierats. 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.

Då planförslaget bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan för den lokala biologiska mångfalden och för skyddade arter kommer en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning att tas fram.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att en skola byggs i mitten av området tillsammans med en mindre park för att skapa nya mötesplatser för boende. Magelungen och Svartviksskogen ligger utanför planområdet och bedöms ej påverkas vad gäller sociala- och rekreativa värden. Det kommer att bli förbättrade gång- och cykelmöjligheter i och med bättre gatustandard inom området. Befintliga ytor och stigar inom allmän platsmark av betydelse för rekreation inom planområdet bedöms inte påverkas av förslaget.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Planförslaget har utformats för att begränsa påverkan på natur och arter genom att endast medge avstyckning av fastigheter som inte medför stor påverkan på befintliga värden.

Samtliga ekosystemtjänster bedöms finnas kvar efter exploatering, biologisk mångfald riskerar att påverkas negativt och kräver därmed särskild hänsyn medan nya rekreativvärden bedöms kunna tillskapas. För att motverka den negativa påverkan på ekosystemtjänster som exploateringen i området kan tänkas medföra kommer skyddsåtgärder och ekologiska kompensationsåtgärder att vidtas. Förslag till kompensationsåtgärder kommer att tas fram efter samråd. En miljökonsekvensbeskrivning kommer även att tas fram för att beskriva planens konsekvenser på naturmiljön med förslag till anpassningar för att motverka en negativ påverkan.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd och bedöms heller inte återinträda då det tidigare inte funnits något strandskydd.

Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken återinträder strandskyddet när man upprättar en ny detaljplan på ett område där strandskyddet tidigare gällt. Planområdet omfattas av två byggnadsplaner (1944 och 1951) och använder sig därmed av den äldre bygglagen som inte är plan- och bygglagen eller miljöbalken. Före 1975 upphörde strandskyddet automatiskt när en detaljplan (då stads- eller byggnadsplan) fastställdes av länsstyrelsen och kunde inte heller senare införas inom planområdet. När det generella strandskyddet infördes år 1975 undantogs sådana



områden. Detta innebär att strandområden, som ingår i planer fastställda före 1975, som regel inte omfattas av strandskydd. Kommunens bedömning är därmed att det inte finns något strandskydd i planområdet och därmed heller inte finns något strandskydd som återinträds.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

En systemhandling för utbyggnad av allmän plats kommer att tas fram där förutsättningar för grundläggning, stabilitet och behov av förstärkningsåtgärder kommer att undersökas. Den aktuella bedömningen är att områdets geologiska förutsättningar inte omöjliggör ett genomförande av planförslaget.

Markradon

Inga anpassningar bedöms behöva göras vid byggnation med hänsyn till markradon.

Hydrologiska frågor

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka befintliga avrinningsvägar och inga åtgärder föreslås som bedöms innebära påverkan på grundvatten. Grundvattenmätningar kommer att behöva genomföras på kommunens mark i de centrala delarna av planområdet där en nedsänkt yta/damm föreslås. Detta för att säkerställa djupet i dammen utan risk för grundvattenuppträngning.

Markavvattning

Eftersom inga försämringar får ske nedströms enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi, bedöms regleringar av markavvattningsföretaget inte behöva ske med anledning av planområdets förändringar.

Dagvatten

Utgångspunkten för planen är att genom lokala åtgärder inte öka mängden dagvatten och minska föroreningsmängderna ut från detaljplaneområdet, jämfört med befintlig situation.

Detaljplanen möjliggör för nya byggrätter genom avstyckning av fastigheter som idag är naturmark. Detta innebär att det blir mer hårdgjord yta i området som kan leda till ökad mängd dagvatten om inte dagvattenåtgärder implementeras.

Befintlig bebyggelse har idag enskilda avlopp. I och med detaljplanen kommer dessa och planerade fastigheter att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Detta bedöms få en positiv inverkan på den ekologiska statusen för Magelungen, vars huvudsakliga problematik kopplas till övergödning.

En tidig analys av dagvattenhanteringen visar att området kan hantera en utökad hårdgöringsgrad på kvartersmark. Svackdiken med kupolbrunnar för bräddning längs med gator föreslås för fördröjning och rening. Vidare föreslås

naturmarksavrinningen separeras från dagvattenhanteringen då naturmark i regel inte bidrar till flödestoppar och föroreningar i samma utsträckning som dagvatten.

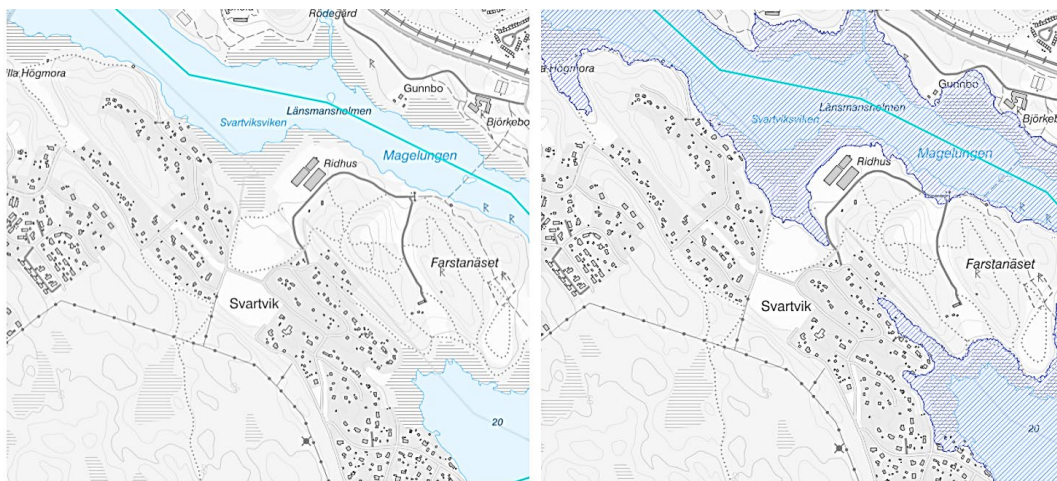
Centralt i området, invid där en skola planeras, behöver en damm eller försänkt yta för fördröjning och rening anläggas på allmän plats för avledning av dagvatten från trafikområden, gatu- och parkmark. Ytan uppskattats till cirka 300 kubikmeter.

Bedömningen är att anslutningen till det kommunala vatten- och avloppsnätet och de föreslagna dagvattenåtgärderna gör att dagvattenflöden och föroreningar från området inte ökar med föreslagen exploatering. En detaljerad dagvattenutredning kommer att tas fram efter samråd.

Översvämning

För att säkerställa att byggnader inte påverkas negativt vid händelse av skyfall kommer en försänkt yta (dike och/eller försänkt yta eller damm) med sammanlagd volym om cirka 1100 kubikmeter tillskapas vid befintlig lågpunkt inom allmän plats intill föreslagen skolfastighet. Därutöver föreslås markhöjder för ny bebyggelse sättas för att skydda mot översvämning och kommunens mark i de centrala delarna av planområdet vara högre beläget än kringliggande mark. De föreslagna åtgärderna bedöms kunna hantera en skyfallshändelse utan att påverkas eller påverka nedströms områden negativt. En fullständig skyfallsutredning med en dynamisk skyfallsmodellering för området kommer att tas fram efter samråd.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningsmodellering för Tyresåns vattendrag visar att det inte förekommer någon risk för översvämning vid beräknat högsta flöde för Magelungen. Befintlig och ny bebyggelse ligger på en tillräckligt hög nivå över Magelungen för att inte påverkas.



Figur 24-25. Bild till vänster visar utklipp från MSB översvämningsportalen. Bild till höger visar beräknat högsta flöde i Magelungen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det förekommer låga bullernivåer i området som ligger under riktvärdena i trafikbullerförordningen. En bullerutredning har därför inte tagits fram då bullernivåerna fortsatt bedöms vara låga efter en exploatering av området.

Förorenad mark

Det förekommer ingen indikation på att markföroreningar finns i området, därför är bedömningen att det inte finns någon exponeringsrisk i framtiden.

Djurhållning

Utifrån de förenklade beräkningarna i förstudien gällande hästallergener bedöms hästallergenhalten vid planområdet att vara under 2 U/m^3 . Mark- och miljööverdomstolen fastslog år 2022 att ett gränsvärde för hästallergenhalt om 2 U/m^3 utgör en godtagbar utgångspunkt vid bedömning om olägenheter för människors hälsa kan uppstå.

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. I övrigt bedöms förekommande hästallergener i luft inte behöva medföra några anpassningar av detaljplanen.

Ras, skred och erosion

Jorddjupsobservationer planeras utföras i nästa skede i samband med framtagande av systemhandling för gatu- och ledningsprojekteringen. Om det är relativt grunda jorddjup på platsen bedöms grundläggningen av nya byggnader kunna ske genom förankring mot berggrunden. Skredrisken bedöms därför inte bli större än på fastmark i närområdet. Vid behov läggs en skyddsbestämmelse in i plankartan för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse.

Klimatpåverkan och utsläpp av växthusgaser

Av de växthusgasutsläpp som produceras inom Huddinges gränser står trafiken för nästan 60 procent av utsläppen. Den planerade skolverksamheten bedöms som mest alstra totalt 160 bilresor per dygn av personal, elever, nyttotrafik med mera. Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser.

Förbättrad tillgänglighet till kollektivtrafik antas i viss utsträckning kompensera för de utsläpp som genereras av ökad biltrafik till området, samt för de utsläpp som uppstår till följd av masshantering vid anläggning av främst gatu- och ledningsnät.

Masshantering kräver generellt mycket transporter vilket leder till stor påverkan på klimatet. I planområdet förväntas överskottsmassor uppstå främst till följd av anläggningsarbeten vid gator och ledningsgravar. Överskottsmassor kan även

uppstå då befintliga jordmassor behöver skiftas ur vid grundläggning av byggnader.

Stadsbild och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en påtaglig förändring av stadsbilden. Den tidigare öppna ängsytan förses med skolbyggnader och skolgård. Det glest bebyggda landskapet kommer till viss del förtätas med enfamiljshus och en äldre jordbruksfastighet ersätts med ett radhusområde. Tillkommande bebyggelses placering och utformning har anpassats så långt det är möjligt med hänsyn till befintlig bebyggelse och natur. En viss förtätning med bostadsbebyggelse i ett så pass centralt läge är att räkna med. Konsekvenserna för landskaps- och stadsbilden bedöms därför bli acceptabla.

Social hållbarhet

Enligt barnchecklistan bedöms detaljplanen få positiva effekter för barn och ungdomar då nya gång- och cykelbanor byggs ut där det inte funnits några, kollektivtrafik i form av en busslinje dras in i området, en ny skola byggs och en park med lek anläggs. Detaljplanen innebär begränsad påverkan på barn och ungdomar då de åtgärder som föreslås inte påverkar befintliga rekreativa målpunkter.

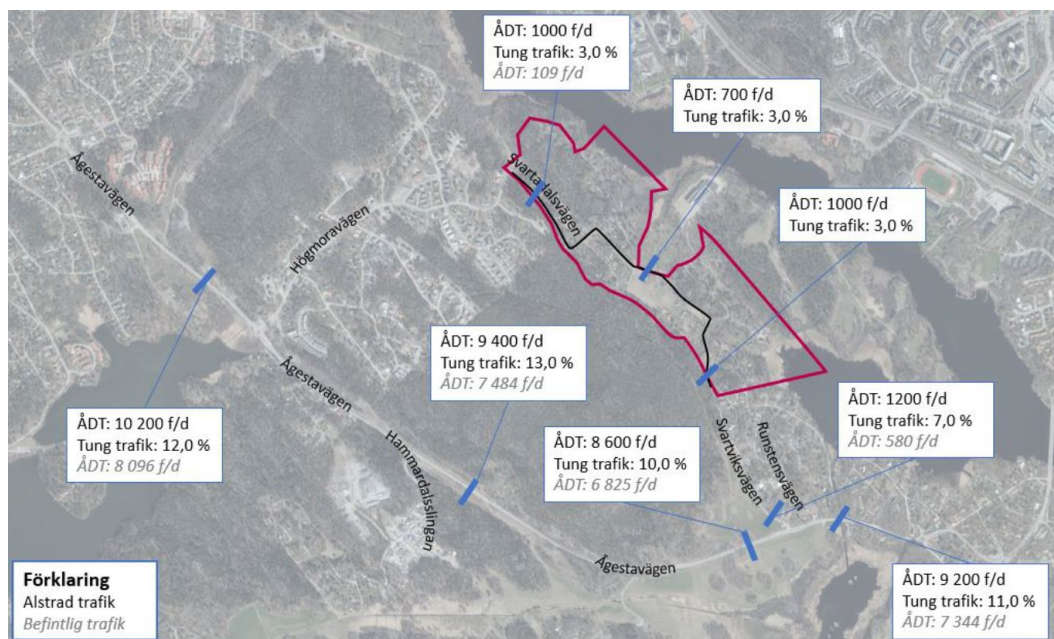
Kulturmiljö

Områdets historia som fritidshusområde kan påverkas genom att möjliggöra för avstyckning och större byggrätter. Detta medför att området på sikt kommer att förtätas vilket gör att glesheten i landskapet försvinner. Ny bebyggelse inom planområdet kommer främst att ske på befintliga bostadsfastigheter där endast två nya villafastigheter möjliggörs och en ny större fastighet för en skola möjliggörs som placeras centralt i området. Varje befintlig fastighets möjlighet att styckas av har bedömts där de fastigheter som inte får styckas av idag har stora naturvärden eller stora marknivåskillnader. Landskapsbilden kommer fortsatt vara avläsbar genom terränganpassning av bebyggelsen och att bergskullarna fortsatt bevaras.

Trafik

Tillskapandet av en ny skola, bostäder och omvandling av fritidsboenden till permanentbostäder innebär att mer trafik kommer alstras i området än vad det gör i nuläget. Boende kommer alstra trafik när de tar sig till och från arbetet och aktiviteter utanför närområdet, skolan kommer alstra trafik i samband med att personal, varuleveranser och besökare ska ta sig till och från skolan men även när elever skjutsas med bil till och från skolan. Skolans idrottshall kommer även att alstra trafik när den används för fritidsaktiviteter utanför skoltid. En manuell beräkning har utförts för att få fram den trafik som alstras av planförslaget och redovisas i den tillhörande trafikutredningen. Utöver trafikstringsberäkningen har även en trafikuppräknings prognosår 2040 för att ta höjd för framtida trafikutveckling på omkringliggande vägar, se figur 26. ÅDT står för årsmedeldygnstrafik, det vill säga hur många fordon som beräknas trafikera vägen under ett normalt dygn.





Figur 26. Bilden visar en sammanställning av prognosticerad trafik i området för år 2040 avrundat till hela hundratal. Planområdesgräns är markerad med rosa linje. Bild: Norconsult.

Några ytterligare planer på exploatering inom Högmora, Svartvik och Stora Mellansjö finns inte i dagsläget och trafiken på vägarna inom dessa områden bedöms inte öka nämnvärt fram till år 2040 bortsett från den trafik som planförslaget kommer att alstra. Däremot bedöms trafiken längs Ågestavägen öka till prognosår 2040 och en uppräknig har gjorts för trafiken längs denna väg vilket redovisas i figur 26.

Den uppskattade trafikallstringen från aktuell detaljplan bedöms inte ge upphov till några kapacitetsproblem i korsningen Svartviksvägen-Ågestavägen för år 2040. Kapacitetsberäkningen visar att befintlig korsningsutformning klarar av den framtida trafiken för prognosår 2040 och att kapaciteten i korsningen är god. Känslighetsanalysen visar att trafiken längs vägarna kan öka betydligt innan köbildning uppstår och korsningen överbelastas. Åtgärdsförslag för korsningen och dess kapacitet bedöms därmed inte vara aktuellt.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Kommunen har gjort en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gällande planläggning av Svartvik.

De allmänna intressena är att bygga ut vatten- och avlopp, bygga en skola, möjliggöra för nya bostäder, en ny park, en bussgata samt att öka standarden på gatunätet. Utbyggnad av vatten och avlopp är av vikt för att minska utsläppen från enskilda avlopp till Magelungen och för att möjliggöra för att uppnå miljö kvalitetsnormerna som är uppsatta för Magelungen. Byggnation av skola är av allmän intresse för att det i dagsläget saknas en grundskola i Högmora. Fler bostäder ställer krav på att gatunätet uppnår kommunal standard och att möjliggöra för en busslinje längs en huvudgata som går genom Högmora-Svartvik-Orlångsjö ökar rörligheten och tillgängligheten för alla boende i

området. En ny park planeras i området som blir en ny mötesplats vilket saknas i området idag.

De enskilda intressena är att bevara Svartvik som det ser ut och att bevara den gröna landskapsbild som karaktäriserar området idag. Enskilda intressen kan också vara att få möjligheten att bygga ut sina fritidshus till permanent boende eller möjligheten att stycka av sin fastighet. Det enskilda intresset ligger även i att nya bostäder och nya vägar kommer innebära fler trafikrörelser i området.

Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen stämmer överens med det kommunala intresset för området vilket överväger de enskilda intressena som går emot detaljplanen.

Detaljplanen bedöms i sin helhet bidra till att intentionerna i översiktsplan 2050 uppfylls då den innebär en komplettering med bostäder i Svartvik, möjliggör för att miljö kvalitetsnormerna för Magelungen kan uppnås och att brister i den offentliga servicen minskar.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen och gatuprojektsektionen.

Johanna Rosvall

Björn Gyllensten

Planarkitekt

Planarkitekt

