



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2022/1712

Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) inom kommundelen Högmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Svartvik 2:1 med flera inom kommundelen Högmora i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 24 augusti 2022.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för permanentboende i området. Vidare syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för förbättrad infrastruktur inom området med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunätet. Detaljplanen ska dessutom möjliggöra trafikering med buss genom området. Den nya detaljplanen syftar också till att möjliggöra större byggrätter och förtätning i området samt utreda behovet av att inrymma en skola i området.

Dagens markanvändning för befintlig bebyggelse är blandat permanent- och fritidshusbostäder. Området saknar idag anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Området består till ungefär en tredjedel av natur.

Detaljplanen för Svartvik har initierats utifrån Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram och utifrån program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen. I VA-utbyggnadsprogrammet har Svartvik högsta prioritet.

Viktiga frågor att utreda i planarbetet är bland annat behov av offentlig service, exploateringsgrad, dagvatten, geoteknik, naturvärden, trafikfrågor samt utformning av allmän plats.

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med utökad förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan.



Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 år 2026.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer att kunna bidra till positiva effekter för planområdet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Svartvik är beläget i kommundelen Högmora och ligger vid sjön Magelungen mellan bostadsområdena Högmora och Mellansjö. Det preliminära planområdet har en areal om drygt 40 ha och ligger cirka 3,5 km från Stuvsta station och cirka 2 km från Farsta Strands station. Fastigheterna inom området styckades av i etapper under 30-, 40-, och 50-talet för fritidsbebyggelse. Dagens markanvändning för befintlig bebyggelse är blandat permanent- och fritidhusbostäder. Området består till ungefär en tredjedel av natur. Det preliminära planområdet består av 95 privata fastigheter.

Detaljplanarbetet har initierats utifrån Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram (antaget februari 2017) och utifrån program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen, beslutat av kommunstyrelsen 2010-04-26. Uppstart av detaljplanarbetet har initierats av Plan för samhällsbyggnad 2021.

I uppdraget ingår det att upprätta en ny detaljplan som har till syfte att skapa förutsättningar för permanentboende i området. Vidare syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för förbättrad infrastruktur inom området med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunätet. Detaljplanen ska dessutom möjliggöra trafikering med buss genom området. Den nya detaljplanen syftar också till att möjliggöra större byggrätter och förtätning i området samt utreda behovet av att inrymma en skola i området.

I det program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen som beslutades av kommunstyrelsen under år 2010 föreslogs markanvändning och bebyggelsetyp till friliggande småhus (villor).

Ett arbete kring att definiera planområdets exploateringsgrad kommer att genomföras i tidigt planeringsskede. Vidare är projektets utgångspunkt att kommunalt huvudmannaskap ska råda för allmän plats och för vatten och avlopp.

Vidare bedöms bland annat storlek på fastigheterna, gatuutformning, anslutningspunkter för VA, gatukostnadsersättning, dagvattenhantering och naturvärden vara viktiga frågor att beakta i det fortsatta planarbetet. Detaljplanen ska också möjliggöra för att buss kan trafikera området.

Detaljplanen kan även komma att pröva möjligheten att få till en två parallell F-6 skola. En lokaliseringstudie för ny grundskola i Högmora kommun del pågår parallellt med att detaljplanarbetet för Svartvik påbörjas. Planuppdrag för området bedöms dock ha förutsättningar att ges för området även om



lokaliseringen av skolan inte är beslutad när planarbetet startar. Vissa utredningar som kommer tas fram inom ramen för detaljplanearbetet bedöms vara en förutsättning för att kunna bedöma lämpligheten i att få till en skola i området, bland annat behöver risk för hästallergen utredas.

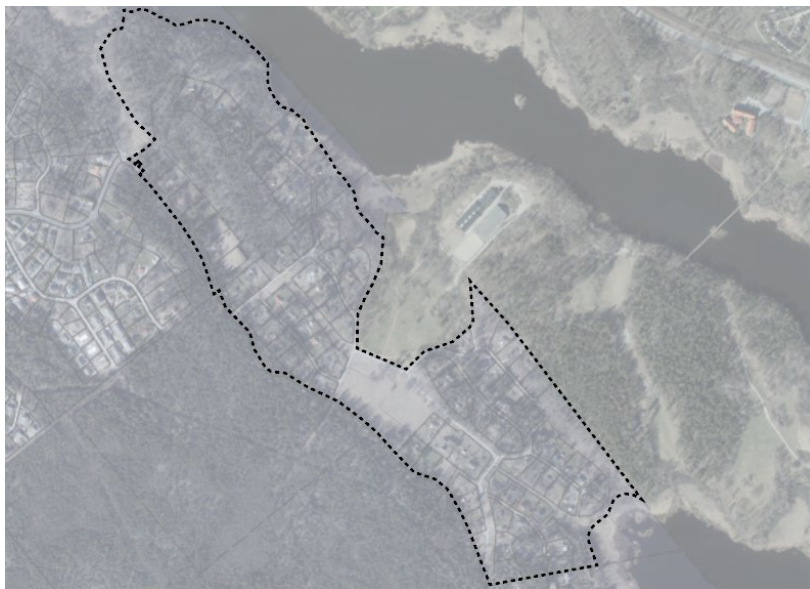


Bild på det ungefärliga planområdet

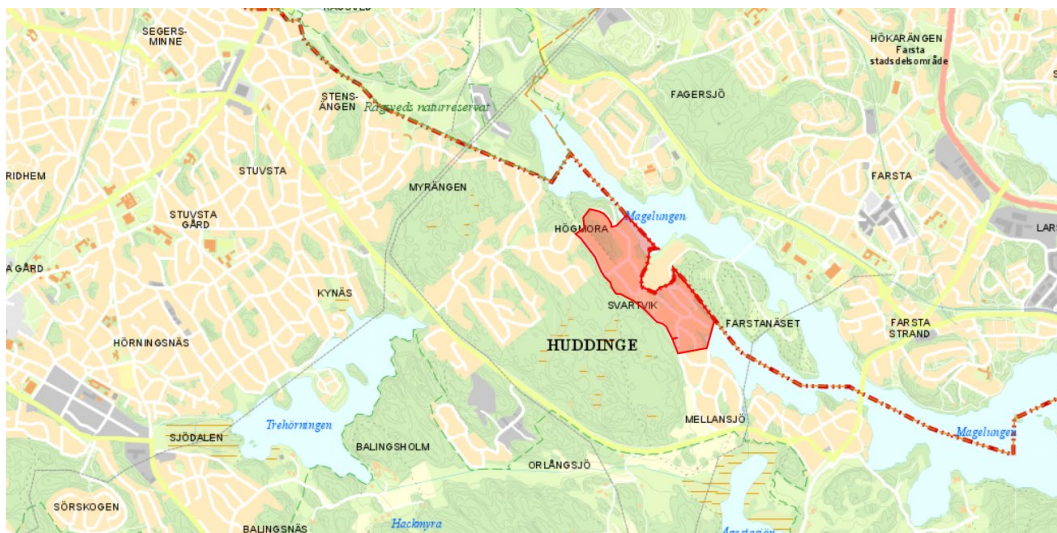


Bild på det ungefärliga planområdets placering i kommunen

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

I Regional Utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUFS 2050) ligger planområdet i område för sekundärt bebyggelse. De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand



lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Kompletterande bebyggelse bör ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafik. En extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse bör undvikas.

ÖP 2030

I Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, pekas området ut som övrig tätort, ett sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Det innebär att området inte omfattas av fördjupad översiktsplan, strukturplan eller stamnät för kollektivtrafik. Detta är områden som inte ligger i anslutning till högklassig kollektivtrafik eller i närheten av ett lokalt centrum. I dessa områden ska sammanhållningen även stärkas genom fler mötesplatser, en blandning av bostadstyper och funktioner och att områden binds ihop. Det är också viktigt med attraktiva mötesplatser och parker i dessa områden. Hänsyn ska tas till områdets befintliga karaktär.

I anslutning till det preliminära planområdet ligger också ett större område som i gällande översiktsplan är utpekad som en framtida bebyggelsereserv.

Gällande planer

Ändring av områdesbestämmelser för *Högmora-Svartvik m.fl.* beslutades 2001-08-16. Dessa bestämmelser omfattar, där inte annat anges, fastigheter med en markanvändning för bostäder för fritidshusändamål där ny bebyggelse provas lämplig. Dock 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 faktiskt användningssätt.

Område betecknat med NATUR är allmän plats, natur.



Bild som visar gällande områdesbestämmelser för planområdet



Plan för samhällsbyggnadsprojekt

I plan för samhällsbyggnadsprojekt för 2021 pekas syftet ut med detaljplanläggningen av Svartvik till att skapa förutsättningar för en förbättrad infrastruktur inom området med utbyggnad av vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gator. Ny detaljplan för Svartvik ger också förutsättningar för större byggrätter och viss förtätning. Förtätningen av bebyggelse kommer främst utgöras av småhus.

Program

En förstudie för Högmora och Svartvik togs fram i maj 2005. Kommunstyrelsen beslöt 20 juni 2005 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra gemensamt programsamråd för hela förstudieområdet. Programinriktningen för fortsatt detaljplanering godkändes sedan av kommunstyrelsen 26 april 2010.

Programmet för Högmora och Svartvik pekade ut att området skulle utvecklas genom fem etapper. Två etapper har redan detaljplanlagts och byggts ut i Högmora. Detaljplanen för Svartvik är den tredje etappen. Vidare pekades det ut i programmet att området främst ska utvecklas med villor, men även med visst inslag av parhus, radhus och liknande. Byggrätten för friliggande småhus föreslogs vara 1/5 av tomarealen, maximalt 200 kvm. Minsta tomtstorlek pekades ut till 1000 kvm och detaljplanen skulle också möjliggöra en huvudgata som kan trafikeras av busstrafik. Kommunalt huvudmannaskap föreslogs råda för allmän plats i området. I stort följer programmet för Svartvik de gällande områdesbestämmelserna. Två tillkommande områden föreslogs dock, område A och E i kartan nedan. I område A pekades villor ut som en lämplig markanvändning medan det i området E föreslogs *Allmän service t ex förskola eller skola*.



Bild som visar plankarta i tidigare framtaget planprogram för planområdet

Planområdet

Svartvik är beläget i kommundelen Högmora och ligger vid sjön Magelungen mellan bostadsbebyggelse i Högmora och Mellansjö. Planområdet gränsar också till Farstanäsets naturområde och Farsta ridskola, båda i Stockholm stad. Det



preliminära planområdet har en areal om drygt 40 ha och ligger cirka 3,5 km från Stuvsta station och cirka 2 km från Farsta Strands station. Dagens markanvändning för befintlig bebyggelse är blandat permanent- och fritidshusbostäder. Fastigheterna i området är relativt stora mellan 1500 och 3000 kvm och markutnyttjandet är lågt idag. Området består av smala gator och saknar kommunalt vatten och avlopp. Området består till ungefär en tredjedel av natur.

Marken inom det föreslagna planområdet tillhör i huvudsak enskilda markägare och består av cirka 95 fastigheter. Inom det preliminära planområdet äger kommunen fastigheterna Högmora 2:23, Svartvik 2:1, samt Myrängen 1:12. Örlångsjö S:2 är en samfällighet där kommunen är delägare.

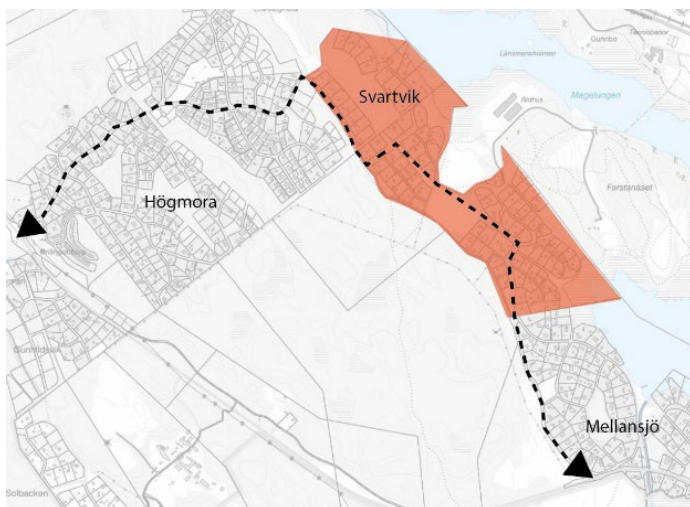
Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Huvudinriktningen för detaljplanearbetet är att följa planprogrammet för området även om avsteg kan bli aktuella att pröva i detaljplanen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för permanentboende och förtätning av befintlig bebyggelse efter utbyggnad av kommunalt vatten, avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunätet.

Detaljplanen ska dessutom möjliggöra trafikering med buss genom området för att få till en kollektivtrafikkoppling mellan Mellansjö och Högmora genom Svartvik. Framför allt Svartvik och Högmora har i dagsläget dålig tillgänglighet till kollektivtrafik. I planprogrammet utreddes två möjliga sträckningar genom området men inget beslut fattades om fortsatt inriktning. I det fortsatta detaljplanearbetet behöver lokalisering av busskopplingen fördjupas. Slutgiltigt beslut om trafikering av sträckan tas dock av trafikförvaltningen. I detaljplanen ska dock möjligheten tillskapas och dialog med trafikförvaltningen påbörjas.



Kartan ovan visar en ungefärlig sträckning av busskoppling genom Svartvik. Exakt placering kommer studeras i det kommande planarbetet.



Den nya detaljplanen syftar också till att möjliggöra större byggrätter och en förtätning i området.

Inför planuppdraget har inga ytterligare ytor än de som pekades ut i programmet för Svartvik bedöms lämpliga att pröva framtida bebyggelse på. För område E (se karta nedan) ska möjligheten att inrymma en skola samt någon typ av offentlig service, exempelvis en park eller lekplats, prövas i det fortsatta detaljplanearbetet. Om en skola inte blir aktuell på platsen kan det bli aktuellt att pröva möjligheten att inrymma ytterligare bostäder.

Område A föreslås inte att exploateras. Området ligger delvis inom ett område utpekad som bevarandeområde i översiktsplanen.

I övrigt följer planuppdraget de huvudsakliga gränserna i områdesplanen samt i det framtagna programmet. Omvandlingen av området bedöms i sig föranleda en kraftig exploatering, varför en vidare utvidgning inte bedöms vara lämplig att pröva i det kommande detaljplanearbetet.



Kartor som visar områdesbestämmelserna samt planprogrammet för Svartvik. Område inringat i rött är naturmark i gällande plan där exploatering föreslås prövas i enlighet med framtaget program.

Projektet förutses vara till strategisk nytta för kommundelen Högmora och ligga i linje med översiktsplanens intentioner för Svartvik samt följa prioriteringsordningen i kommunens VA-utbyggnadsprogram. Projektet beräknas bidra till kommunfullmäktiges övergripande mål *Hållbar tillväxt med fokus på eget ägande* från Mål- och budget 2022 genom att förbättra möjligheterna för permanentboende inom området samt verka för att bostäder uppförs inom kommundelen.

Vidare ska projektet:

- Möjliggöra för fler att äga sin bostad genom att planlägga för småhusbebyggelse, alternativt med inslag av par-, kedje- eller radhus.
- Förbättra infrastrukturen inom området med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunät.
- Bidra till att förbättra Magelungens vattenstatus.



- Ta hänsyn till och värna om den befintliga naturen.
- Bidra till att förbättra möjligheterna för ett hållbart resande.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara att nå en balans i omfattningen och exploateringsgrad av ny bebyggelse i förhållande till kostnaden för utbyggnad av allmän plats i området, befintlig bebyggelse och naturvärden. Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan projektekonomi samt mängden allmänna anläggningar och offentlig service som detaljplanen kan tillgodose. Eventuellt behov av inlösen av privat fastighetsmark samt påverkan på exploateringsgraden av så kallade "attefallsåtgärder" bedöms också vara en viktig fråga att utreda inom detaljplanarbetet.

Inom planområdet finns lågpunkter där regnvatten kan samlas vid större skyfall. I planarbetet behöver det göras bedömningar av hur ett större skyfall så som 100-årsregn kan hanteras och hur avrinning kan ske.

När området omvandlas och antalet fastigheter samt möjligheten att bebygga fastigheterna kommer öka, så ökar även andelen hårdgjorda ytor i området. Dagvattenhantering och naturvärden behöver således också utredas i det fortsatta detaljplanarbetet.

I direkt anslutning till planområdet finns hästhållning vid Farsta ridskola. Därmed finns en risk för hästallergensspridning vilket kan påverka exploatering, framför allt i det fall en skola ska prövas.

Uppdraget innebär att en detaljplan för rubricerat område tas fram.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande då detaljplanen bedöms vara av övrigt stor betydelse. Detaljplanen bedöms vara att stor betydelse när den medför större ekonomiska eller andra åtaganden för kommunen samt att planen är av ingripande karaktär för flera enskilda, exempelvis när kommunen avser att ta ut gatukostnader eller ansluta ett område till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Flertalet av ovan nämnda kriterier bedöms vara aktuella i kommande detaljplanarbete.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt då det redan tagits fram för området år 2010.

Då planarbetet inte drivs tillsammans med en exploatör kommer inget plankostnadsavtal att tecknas. Plankostnaderna kommer tas ut genom en planavgift i samband med ansökan om bygglov efter antagen detaljplan.

En gatukostnadsutredning kommer att tas fram under planprocessen. Slutligt beslut fattas av samhällsbyggnadsutskottet i enlighet med reglerna i 6 kap. Plan- och bygglagen efter samråd och granskning på kommunens vägnar. Beslutet kommer att omfatta avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.



För område som kan bli aktuellt att planlägga som skola eller markanvisa för bostadsbebyggelse kan det under detaljplanens gång komma att tecknas både plankostnadsavtal och senare även genomförandeavtal.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2026.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet

- Risk (hästallergen)
- Dagvatten och skyfall
- Trafik
- Geoteknik
- Naturvärden
- Sociala konsekvenser

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet ligger i linje med tilltänkt utveckling enligt planprogrammet för Högmora, Svartvik och Myrängen, där det mesta av programområdet redan har byggts ut. Under detaljplaneskedet ska ett förslag prövas som ligger i linje med planprogrammets utgångspunkter, riktlinjer och principer.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS 2050 och översiktsplan 2030.

Förvaltningen ser positivt på projektet som bidrar till omvandling av fritidshusområde och möjligheten att få till ändamålsenliga bygggrätter, utbyggda gator och kommunalt vatten- och avlopp. Svartvik har den högsta prioriteringen i kommunens VA-utbyggnadsprogram och förvaltningen ser positivt på en omvandling av området.

Avväganden avseende hållbarhet

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

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den i så fall ska avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Genom breddning och utbyggnad av gatorna i området samt genom att tillåta en större exploatering på fastigheterna kommer delar av befintlig vegetation försvinna och större ytor kommer att hårdgöras. Det bedöms dock positivt att området ansluts till kommunalt vatten- och avlopp, vilket kommer att minska föroreningsbelastningen på recipienten genom att enskilda avlopp fasas ut. Områdets naturvärden och eventuell kompensation kommer utredas under det



kommande planarbetet. Att möjliggöra för en busskoppling genom området bedöms också ha positiva effekter ur ett hållbarhetsperspektiv då det skapar bättre förutsättningar för ett hållbart resande.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt och säkert område genom tillförandet av gång- och cykelvägar samt att området omvandlas till att innehålla en större andel permanentboende. Möjligheten att få till en offentlig mötesplats i området, till exempel en park eller lekplats kommer utredas vidare i det kommande detaljplanarbetet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Plan- och utredningskostnader kommer att finansieras av fastighetsägare enligt plantaxa för kommunens planverksamhet. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900). Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Genom att kommunens planintäkter är kopplade till enskilda initiativ i samband med att bygglovsansökan görs av fastighetsägare kommer dessa kommunen tillhanda först efter en lång följd av år.

En gatukostnadsutredning kommer också att upprättas för att reglera kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Fastighetsägare ska finansiera utbyggnad av allmän plats som är avsedd att tillgodose områdes behov av allmänna platser där kommunen är huvudman.

Det ekonomiska målet är att projektet ska resultera i ett nära neutralt exploateringsnetto. Den ekonomiska bedömningen är däremot att det finns en betydande risk att exploateringsnettot blir negativt med anledning av att kommunen kan behöva bära kostnader för utbyggnad av allmän plats till följd av bestämmelser i gatukostnadsreglementet (HKF 3110).

Slutligt beslut om uttag av gatukostnader fattas av samhällsbyggnadsutskottet i enlighet med reglerna i 6 kap. Plan- och bygglagen (PBL) efter samråd och granskning. Beslutet omfattar avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 § kan kommunen med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöva ordna med vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för befintlig bebyggelse. Det är länsstyrelsen som enligt 51 § utövar tillsynen över att kommunen fullgör skyldigheten enligt 6 § att tillgodose behovet av vattentjänster. Länsstyrelsen får förelägga kommunen att fullgöra skyldigheten. Svartvik har pekats ut som högsta prioritet i VA-utbyggnadsprogrammet och det finns en risk att kommunen kan behöva fullfölja skyldigheterna i 6 § även om detaljplanarbetet inte skulle starta.



Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Privata fastighetsägare inom planområdet