

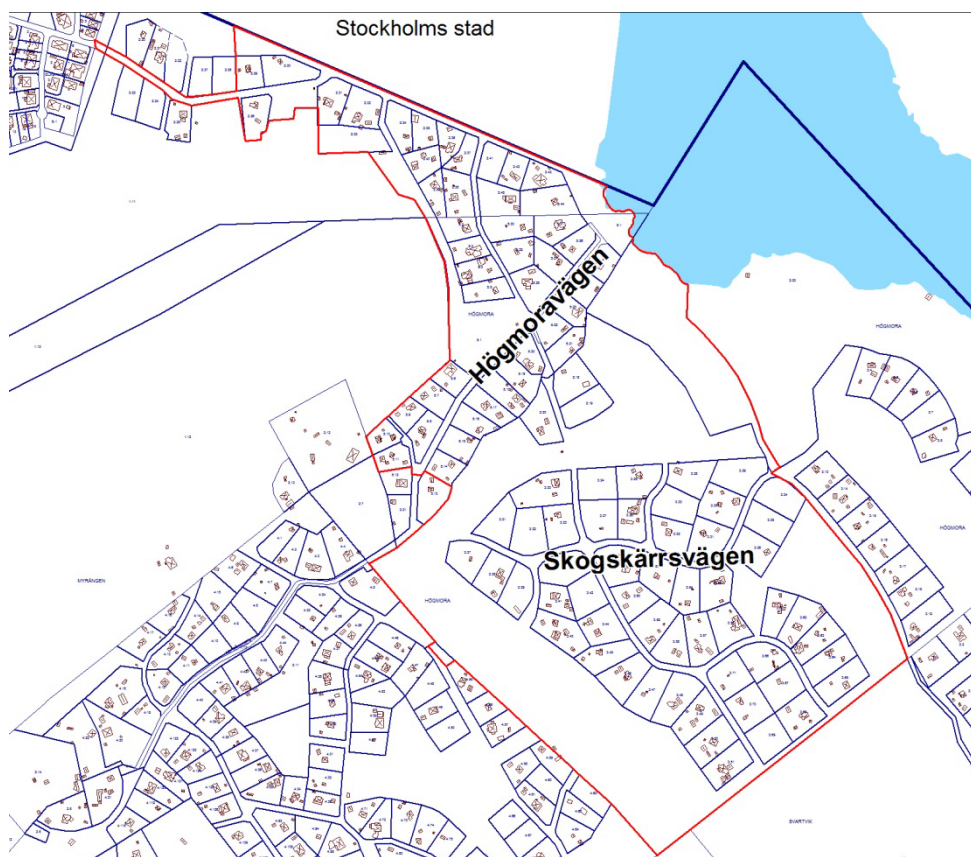
Antagandehandling

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustration



Detaljplan för

område kring Högmoravägen, delområde II

inom kommundelen Stuvsta, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen november 2013

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp. I projektgruppen har medverkat:

Kurt Lundvall, MSB, planavdelningen; projektledare och handläggare;
Lotta Berggren, MSB, gatu- och trafikavdelningen
Olga Hedenstedt, MSB, gatu- och trafikavdelningen
Juan Pinones, MSB, mark- och exploateringsavdelningen
Carina Lindberg, MSB, planavdelningen
Ewa Lundin, MSB, bygglovsavdelningen
Magnus Edén, MSB, lantmäteriavdelningen
Elaine Jansson, barn- och utbildningsförvaltningen
Benny Sundesson från Stockholm Vatten AB har deltagit i VA-frågor.

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till permanentning och förtätning av befintlig bebyggelse efter utbyggnad av gata och vatten och avlopp. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Sammantaget bedöms detaljplanen i ett längre perspektiv ge möjlighet till ytterligare ett 50-tal permanentbebodda fastigheter genom omvandling av nuvarande fritidshustomter/utbyggnad på obebyggda tomter. Ett drygt 100-tal nya tomter kan tillkomma genom förtätning (avstyckningar inom stora tomter och nya tomter inom tidigare allmän mark).

Områdets huvudgata är Skogskärsvägen som avses kunna få busstrafik på sikt. En fortsatt sträckning föreslås på östra sidan om kvarteret vid Svartadalsvägen. Myrängsvägen byggs om och öppnas för trafik mot Myrängen. Snösätravägen planeras för biltrafik mot Stockholm.

Planen möjliggör också att uppföra en skola i kombination med förskola. Föreslagen tomt är knappt 13 000 m². Planen anger att största byggnadsarea är högst 25 % av fastighetens area, vilket motsvarar drygt 3 200 m². Byggnader får uppföras i två våningar.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Ett område som idag i huvudsak är bebyggt med fritidshus kommer att ges möjlighet till permanentstandard och kopplas till det gemensamma va-nätet. Grund- och ytvattensförhållandena bedöms inte påverkas negativt. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts ske.

Mindre mängder näringsämnen från de enskilda avloppssystemen kommer att belasta sjösystemen efter utbyggnaden av ett gemensamt vatten- och avloppsnät. Området förändras från ett område delvis med trädgårdstomter, delvis av skogskaraktär till ett mer välordnat villaområde.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare beskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 48 hektar och ligger i Högmora ca 3 km öster om Huddinge centrum, norr om Ågestavägen och kring en del av Högmoravägen närmast gränsen mot Stockholm stad och kring Skogskärrsvägen. I väster gränsar planområdet mot obebyggd, icke planlagd skogsmark, i norr mot öppen mark och en del av Magelungen, i söder och öster mot blivande småhus-områden.

Marken inom planområdet tillhör i huvudsak enskilda markägare och består av ca 100 fastigheter.

Det befintliga vägnätet och annan allmän plats med ursprung i tidigare byggnadsplaner ligger till största delen inom Högmora 2:2 som ägs av enskilda markägare samt Myrängen 1:11 och Högmora 5:1 som ägs av NCC AB. En del av Högmoravägen inom planområdet ligger inom Myrängen 1:12, som ägs av Huddinge kommun.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen (RUFS) anger området som "övrig regional stadsbygd". Det förhållningssätt regionplanen anger är att ny bebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anknytning till befintliga tätorter. Då blir det möjligt att utnyttja eller utveckla gemensamma anläggningar för vatten och avlopp. Bebyggelsen bör få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning. Nya bostäder bör planeras som permanentbebyggelse och lokaliseras efter dessa förutsättningar.

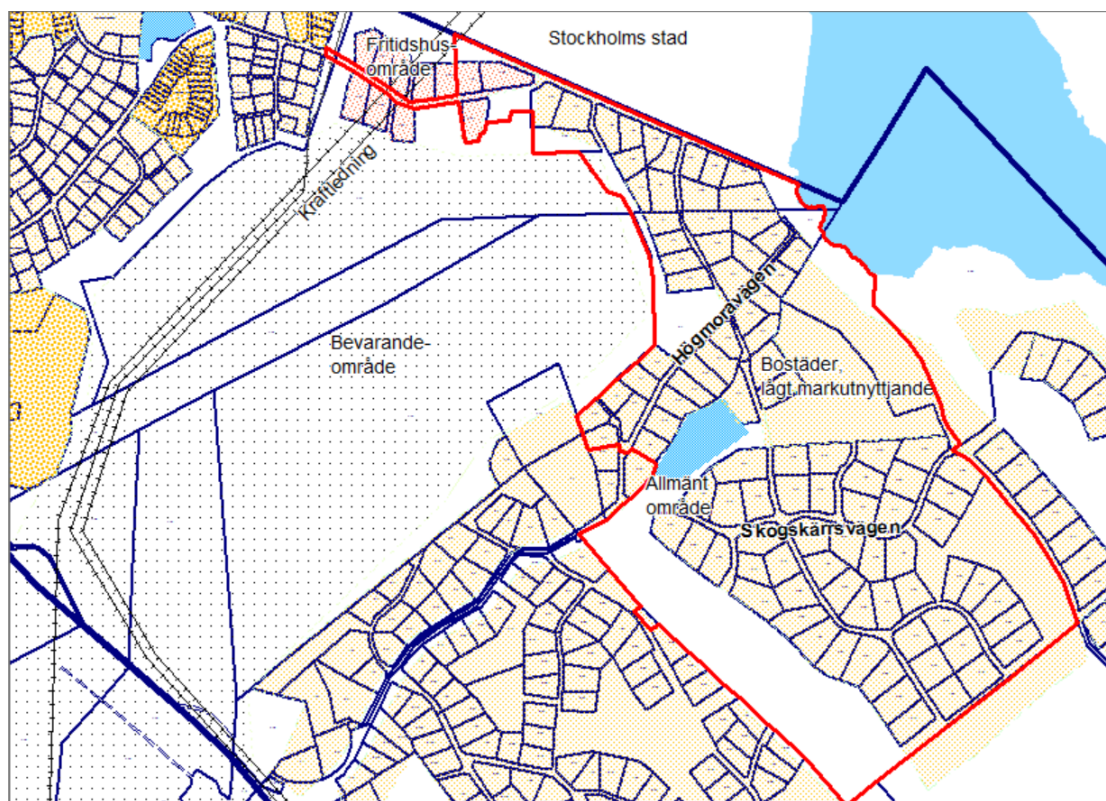
4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas den största delen av befintliga fastigheter i området som bostäder, lågt markutnyttjande. Se utdrag nedan. Riktlinjen i översiktsplanen är att området ska planläggas för permanent bebyggelse. I södra delen anges ett område för allmän byggnad/område. I norra delen tvärs Myrängsvägen finns reservat för befintliga kraftledningar genom ett område som betecknas fritidshusområde. Kynäsberget väster om området anges som bevarandeområde.

Planförslaget har mindre avvikelser från översiktsplanen. Ytterligare mark för bebyggelse anges vid befintliga vägar (Högmoravägen, Myrängsvägen och Pistolvägen) för ett effektivare nyttjande av infrastrukturen. En del av fritidsfastigheterna kan tas med i planen på grund av godtagbara magnet-

fältsnivåer. En större bebyggelsefri zon, motsvarande en "strandskyddszon" mot Magelungen anges inom Högmora 2:23 jämfört med översiktsplanen.

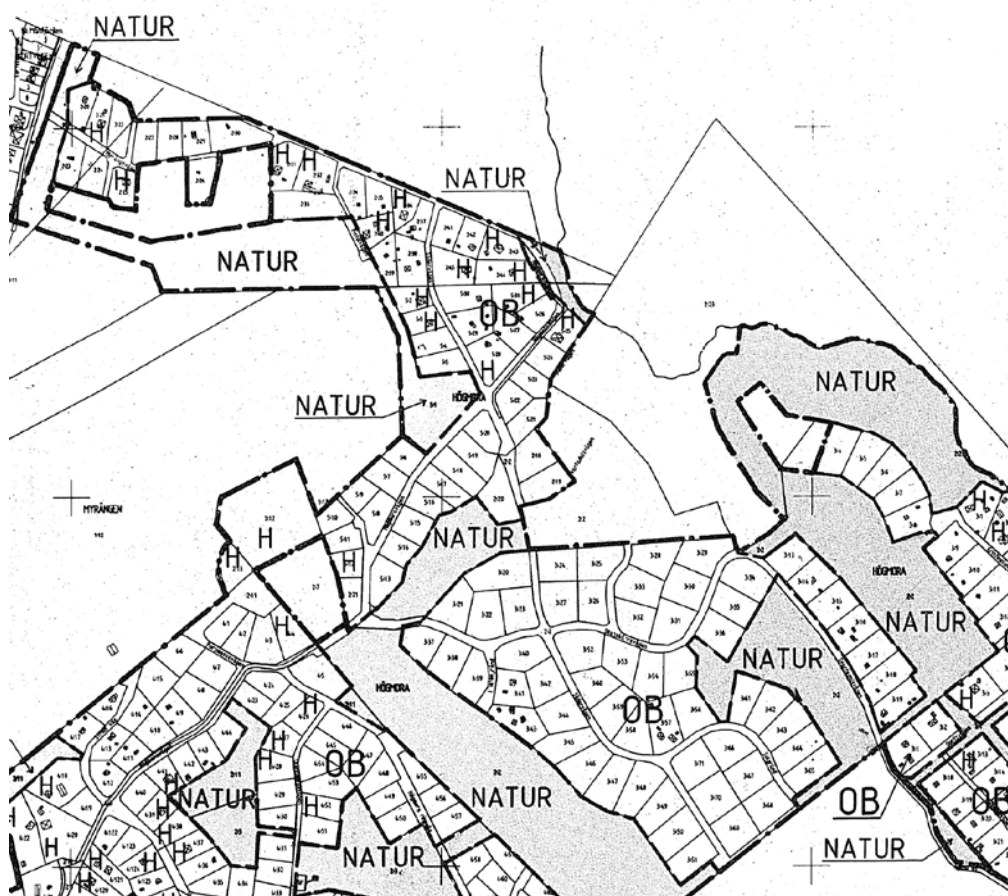
En del av Kynäsberget som har bevarandemarkering anges berörs marginellt i planen för bebyggelse vid Pistolvägen och ett område tas in i planen för att den gällande planen (områdesbestämmelser) avses upphävas där. Se även under *Administrativa bestämmelser* nedan.



Utdrag ur översiktsplan, planområde röd linje

4.3 Gällande plan, förordnanden

Befintliga bostadsfastigheter i området ligger inom område med områdesbestämmelser, fastställda 2001-03-15 och med tillägg 2001-08-16, (officiell aktbeteckning 13248 och 13330, alternativa aktbeteckningar 17-A-2 och 17-A-2:1) Även områden som i tidigare byggnadsplaner angivits som allmänna områden ingår, nedan markerade Natur.



Utdrag ur plankarta

Områdesbestämmelserna anger fritidsbebyggelse för kvartersmarken inom området och allmän plats, natur för de områden som inte tomtindelats i tidigare byggnadsplaner. Fastigheter betecknade med H omfattas inte av bebyggelse-reglerande bestämmelser.

Ett mindre område i anslutning till Magelungen har ett fyllnadsförbud (akt nr 0126K-11240) enligt tidigare byggnadslagen 110 §.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 20 juni 2005 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra gemensamt programsamråd för hela förstudieområdet. En programbroschyr och förstudien har legat till grund för programsamråd under hösten 2005. En särskild samrådsredogörelse har upprättats. Programinriktningen för fortsatt detaljplanering godkändes av kommunstyrelsen 26 april 2010. Vidare gavs samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för etapp 2 inom området vilken ska innehålla tomt för förskola/skola.

5. Förutsättningar och förändringar

5.1 Natur

Mark och vegetation

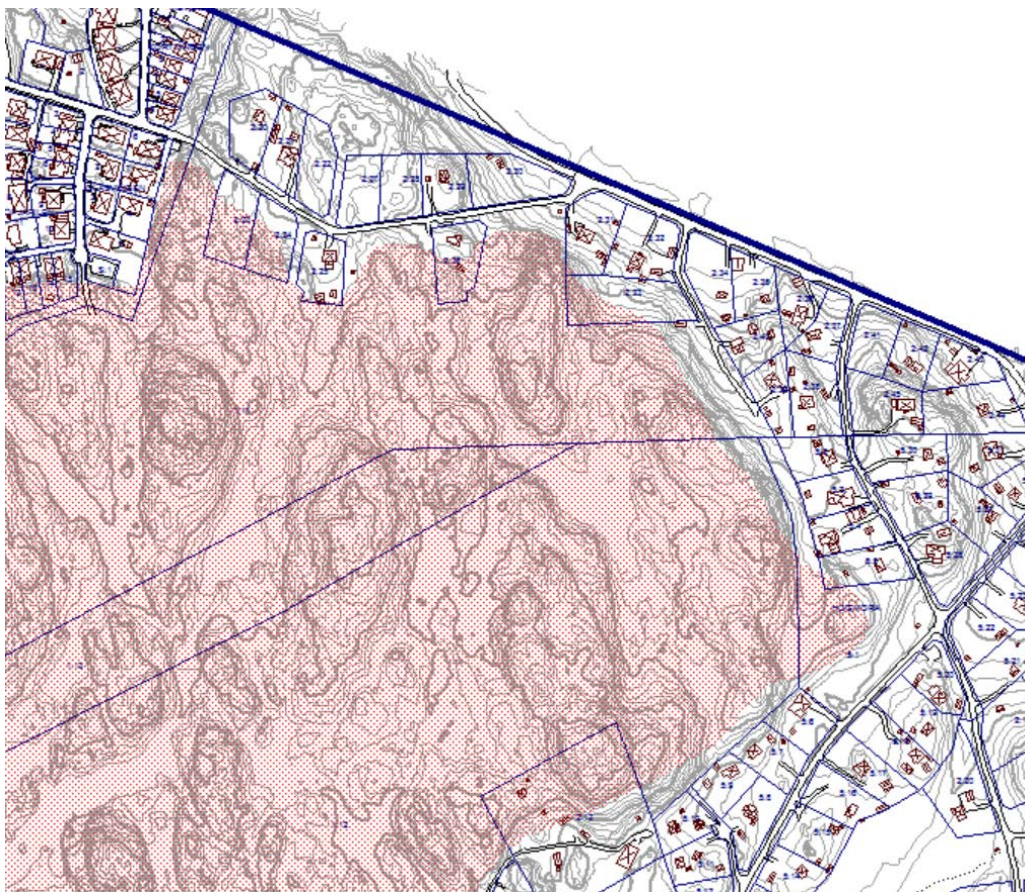
Området har i vissa delar stora nivåskillnader, inom tomter ibland 10-15 m. Grönskan och lummigheten är det dominerande intrycket. Plana trädgårdstomter med stora gräsmattor och odlad växtlighet blandas med rena naturtomter.

På höjderna går berget i dagen. Områdets obebyggda delar är i huvudsak bevuxna med hög blandskog.

Naturvärden

Enligt *Översiktsplan 2000* utgör hela planområdet en så kallad svag zon av grön-strukturen i den så kallade Hanvedenkilen i vilken Svartvik, Högmora och Mellansjö utgör spetsen i kilen.

Översiktsplan 2000 anger det obebyggda Kynäsberget (H2 på karta nedan) som ett område med höga naturvärden och ekologiskt särskilt känsligt område. Kynäsberget, som finns med i Länsstyrelsens program över 71 områden med tätortsnära natur som långsiktigt bör skyddas som naturreservat. Området omfattar ca 50 ha och består främst av skogsmark med naturskogskvaliteter och innehåller även ett mindre brandfält. Skogen är tämligen opåverkad av skogsbruk. I stort sett hela området är klassat som nyckelbiotop. Kynäsberget utnyttjas mycket flitigt för rekreation och friluftsliv från omgivande bebyggelse. Området är en av de sista utposterna in mot södra Stockholm för flera skogslevande fåglar. Kynäsberget är en viktig länk i grönstrukturen för Hanvedenkilen mot Stockholm. Det markerade biotopområdet berörs i mindre delar av några befintliga tomter som ingår i planområdet: Högmora 5:5, Myrängen 2:26 och 2:33. Vidare anges mindre delar av Myrängen 1:11 mot Myrängsvägen och Pistolvägen och Högmora 5:1 mot Högmoravägen som bostadsmark. I andra delar av Högmora 5:1 anges allmän plats, natur mot Kynäsberget som alltså inte ska bebyggas.



Skogsvårdsstyrelsen, del av nyckelbiotop på Kynäsberget

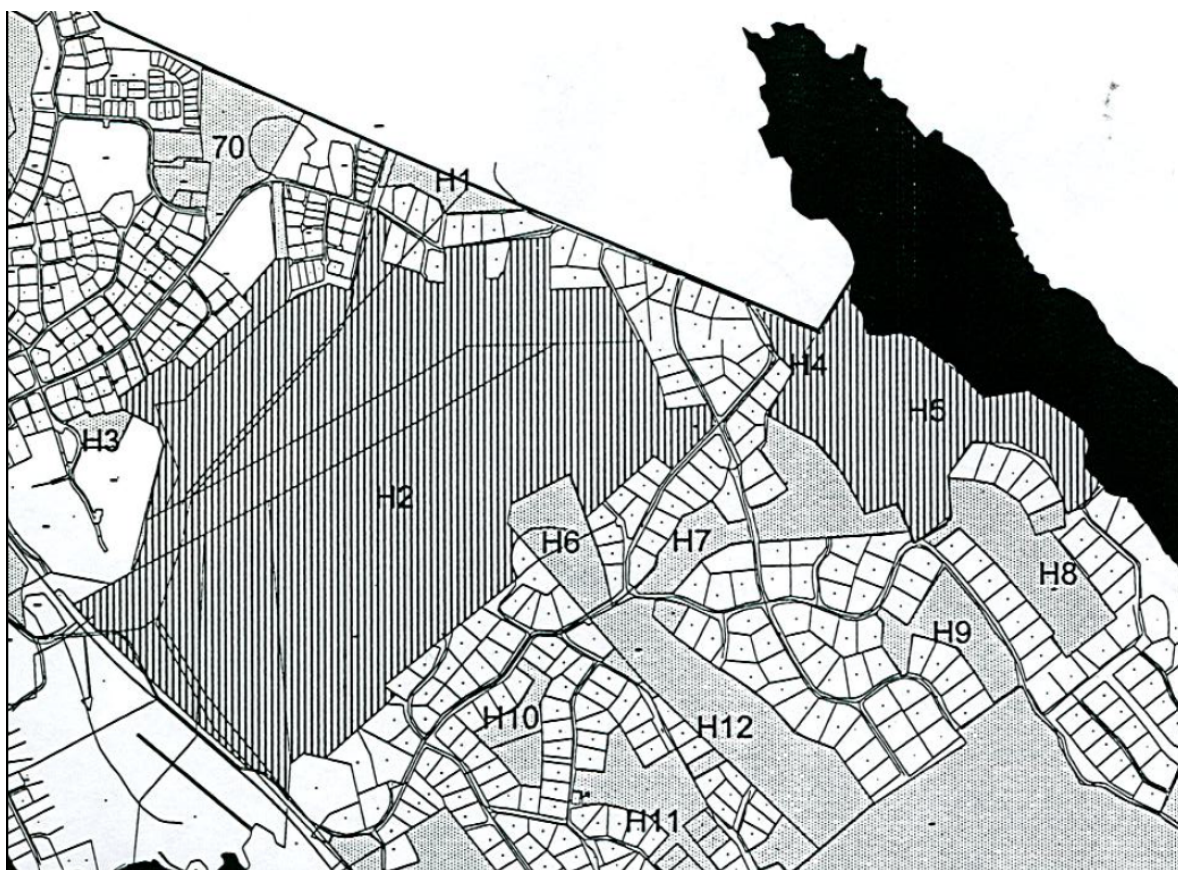
Enligt *Huddinges grönstruktur*, underlag till översiktsplanen är område H2 **Kynäsberget** (se karta nedan) en mycket trevlig skog, där naturskogskänsla infinner sig. Blandskog med "hällmarksöar". Flera odikade sumpskogar genomkorsar området. Väldigt gott om död ved. Rasbrant med lind och trolldruva i södra delen. Tyvärr ingen kontinuitet av lågor (fallna träd). Ett område som blir bättre för varje år som går. En ganska brant nordvästsluttning, som är delvis avverkad, med stort lövuppslag och enstaka äldre tallar. Två mycket välanvända granskogssänkor leder in i området öster om. Här finns bland annat spillkråka, tofsmes, svartmes, talltita och älg. Älgen rör sig mellan Kynäsberget och Orlångsjöberget bland annat längs kraftledningsgatan. Flera mycket välanvända stigar. Tillgängligheten är lätt. Utsiktsplats. Det är ett viktigt område avseende biologisk mångfald och rekreation.

För övriga områden som berörs anges följande:

H1. **Mot Snösätravägen.** En ganska brant nordsluttning med lövskog och blandskog. Området ansluter till Kräppladiket i norr. Ringa rekreationsvärde. - Skapa högstubbar i lövskogen.

H4 **Mellan sjön Magelungen och Fyrgränd.** Bäckravin i den sydöstra delen med många lågor och ett välutvecklat buskskikt - mycket ädellöv (ek, ask,

lönna, lind, hassel) - flera mulmträd i en nordsluttning mot gräsmarken i norr. Gräsmarken är ohävdad och varierar i frisk till fuktig typ. Öppna diken. I övergången mellan gräsmarken och sjön ligger ett videbuskage med grova stammar. I sjön vidtar en vassvik. Albård. En ödetomt (Lilla Högmora?) med flera husgrunder, äppelträd, syren, spirea och andra trädgårdsväxter i nordvästra delen av området. En del grova ädellövträd finns som inslag i denna del av området. I den sydvästra delen av området ligger en blandskog på lite högre nivå som är av ordinär typ. Ädellövet, bäckravinen och strandzonen är värdefulla för den biologiska mångfalden. Flera välanvända stigar. *Biologisk mångfald och rekreation.*



Område H4 anges inom detaljplanen huvudsakligen som *allmän plats, naturmark* även i de delar som översiktsplanen anger som bebyggelseområde. Området ligger huvudsakligen inom 100 m från strandkanten, dvs inom det område som automatiskt får strandskydd när områdesbestämmelserna ersätts av detaljplan. Detaljplanen avviker från översiktsplanen som anger bebyggelse till del inom detta område.

H7. Mellan Skogskärrsvägen och Södervägen. Gräsmark av frisk typ som är fuktig i en sträng i mitten. Den södra halvan betas av häst. Den norra halvan hävdas som slåttervall. Den östra kilen håller på att växa igen. Kantzon av vanligt löv med inslag av ek och hassel. Några barrträd i norr, vilket ger lite mer blandskogskaraktär.

Område H7 anges till kvartersmark till stora delar; den södra delen för en skola och friliggande tomter i den norra delen.

H9 Mellan Solgränd och Svartadalsvägen. Ett berg med hållmarkstallskog högst upp. Nedför nordsluttningen kommer först granskogen som sedan övergår i blandskog med ek längst ned. Tre stigar går igenom området. Tillgängligheten är lätt trots branter. Svampblock och lek.

Området anges som allmän plats, natur förutom i ett mindre område avsett för en transformatorstation.

H12 Norr om Högmora Ringväg. En kraftledning går längs området (NV-SO), vilket gör att större delen av skogen består av slyskog. Hållmarkstallskog dominerar och i övrigt blandskog samt lövskog med inslag av ek. En liten sumpskog finns i sydost. Stråket förbinder Kynäsberget och Orlångsjöberget och är välanvänt av älgar och annat vilt. Sumpskogen består av al, gran, björk, tall och asp och har alsocklar. Sumpskogens buskskikt är välutvecklade. Två stigar går genom området.

Nya tomter läggs i södra delen, den del av grönstråket där kraftledningen går idag (ska markförläggas).

Området förändras från ett område med många tomter av skogskaraktär till ett mer välordnat villaområde. Vegetationen påverkas bl.a. av bebyggelsens täthet, lokalisering och utformning. För att minska denna förändring bör bland annat bebyggelsen naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. I anslutning till området finns även fortsättningsvis stora markytor med naturmark för närlek och rekreation

Ny bebyggelse tillkommer främst inom tomtmark, men en skoltomt och ett antal nya tomter tillkommer inom delar av Högmora 2:2 som den tidigare byggnadsplanen angav som idrottsområde och bebyggelseområde (område H7, H12). Planerad bebyggelse kommer att påverka ett områdes funktion för främst älgar och annat vilt att förflytta sig mellan de två bergsområdena Kynäsberget och Orlångsjöberg, men även människors möjligheter att förflytta sig kommer att påverkas jämfört med idag.

Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Vegetation måste gallras för att få ned ljus på vissa tomter. Hus bör placeras i soliga lägen, bevara nyttig vegetation för vindskydd och dränering av mark/bindande av fukt.

Jämfört med nollalternativet blir det en mindre, negativ förändring vad gäller den biologiska mångfalden. Även med utvecklingen enligt gällande plan, en fortsatt utökning av permanentbosättningen i mindre hus sker en omvandling av skogstomter till trädgårdstomter.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun upprättad 1975 består området till övervägande del av berg och fast jord. Lös jord finns i norra delen av den förslagna skoltomten på de öppna ytorna mellan Högmoravägen – Skogskärrsvägen - Södervägen.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde.

Förorenad mark

I norra delen av Högmora 2:2 finns en större husgrund och området kring denna har en del utfyllningar gjorts och det kan finnas avfallsrester från tidigare byggnader m m i denna del.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har i stora delar goda avrinningsförhållanden, dock behövs dränering och avledning av dagvatten för gator som ligger i lågpunkterna. Dräneringen av gatorna genom vägdränering och vägdiken leder den större delen av dagvattnet ned mot Magelungen. Se även 5.5 Dagvatten.

Magelungen ingår i Tyresåns sjösystem och hör till de sjöar som har ett fosfortillstånd med höga halter, dvs. 23-45 µg/l.

Magelungen kommer att omfattas av miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormen som gäller alla vattenförekomster (yt- och grundvatten) är att vattenstatusen inte får försämrats. Magelungen har klassificerats ha "god kemisk status", men har "måttlig ekologisk status" och förslås få "god ekologisk status" år 2021, dvs. behöver i detta avseende förbättras betydligt. Denna planläggning av ett område med enskilda avlopp med avrinning till Magelungen kommer att medföra en avlastning.

Föreslagen utbyggnad medför dock en ökning av takytor och hårdgjorda markytor vilket ökar dagvattenavrinningen och ökar föroreningsinnehållet i dagvattnet samt försämrar förmågan att naturligt ta hand om detta dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten är därför lämpligt för att avlasta omkringliggande vattendrag och sjöar.

Jämfört med befintlig situation sker – trots en något snabbare avrinning - en positiv förändring genom att mindre näringsämnen följer med när de enskilda avloppssystemen inte längre släpper ut föroreningar i området.

Risk för höga vattenstånd från Magelungen

Dåvarande Räddningsverket har karterat översvämningsrisken för Tyresån¹. Som ett mått på översvämningsrisken används återkomsttiden, som betecknar den genomsnittliga tiden mellan två översvämnningar av samma omfattning. Vid ett s.k. 100-årsflöde – återkomsttid 100 år - är det beräknade vattenståndet

¹ Översiktlig översvämningskartering längs Tyresån, rapport 59

i Magelungen i den närmaste beräknade tvärsektionen +21,5 m (RH 70). Detta motsvarar ca 21,85 i det höjdsystem kommunen använder (RH00).

Länsstyrelsens rekommendationer² för markanvändning vid nybebyggelse inom områden med risker för översvämning anger att nybyggnader bör utformas med hänsyn till en vid bygglovet aktuell bedömning av översvämningsrisken så att utrymmen lägre än riskerad vattennivå kan göras säkra mot vatteninträngning. Rekommendationerna är olika beroende på hur stora riskerna är:

Markområden med stor sannolikhet för översvämning

I områden som hotas av 100-årsflöde, dvs. där sannolikheten för översvämningar beräknas till 63 procent eller högre under en 100-årsperiod, bör det inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enkla byggnader som garage och uthus.

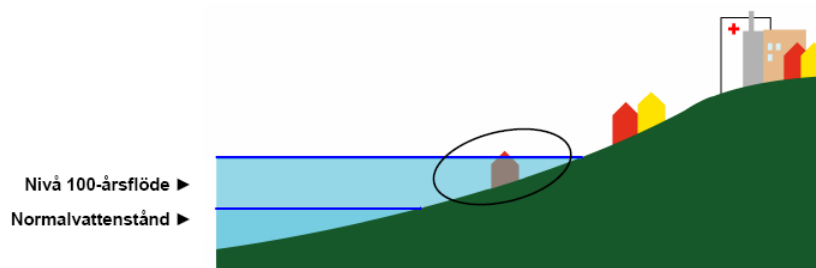


Bild 5.1 Rekommendationer för markområden med stor sannolikhet för översvämning

Markområden med viss sannolikhet för översvämning

I områden som hotas av högsta dimensionerande flöde, dvs. där översvämningar beräknas ske mer sällan än vart hundra år kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel är byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus och mindre industrier med liten miljöpåverkan.

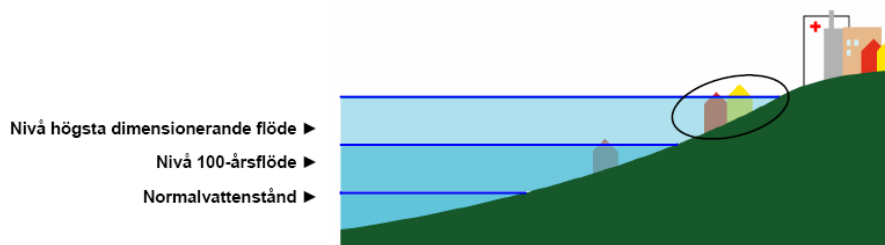


Bild 5.2 Rekommendationer för markområden med viss sannolikhet för översvämning

² Översvämningsrisker i fysisk planering, Länsstyrelserna i Mellansverige, augusti 2006

På grund av risken för höga vattenstånd är det motiverat att huvudbyggnader utformas på visst sätt under en lägsta nivå som kan påverkas av översvämning från Magelungen.

Planen har en bestämmelse som berör fastigheter i vissa delar: Myrängen 2:30-32, 2:34-35, 2:37 samt 2:43-44. Bestämmelsen lyder b_1 = Under nivån +22,3 m ska ny huvudbyggnad utformas och utföras med vattentät konstruktion och översvämningsskydd i öppningar. Nivån har satts med viss marginal för att grundkonstruktionen inte ska skadas av uppträngande vatten vid översvämningstillfällen och en högre grundvattenyta.

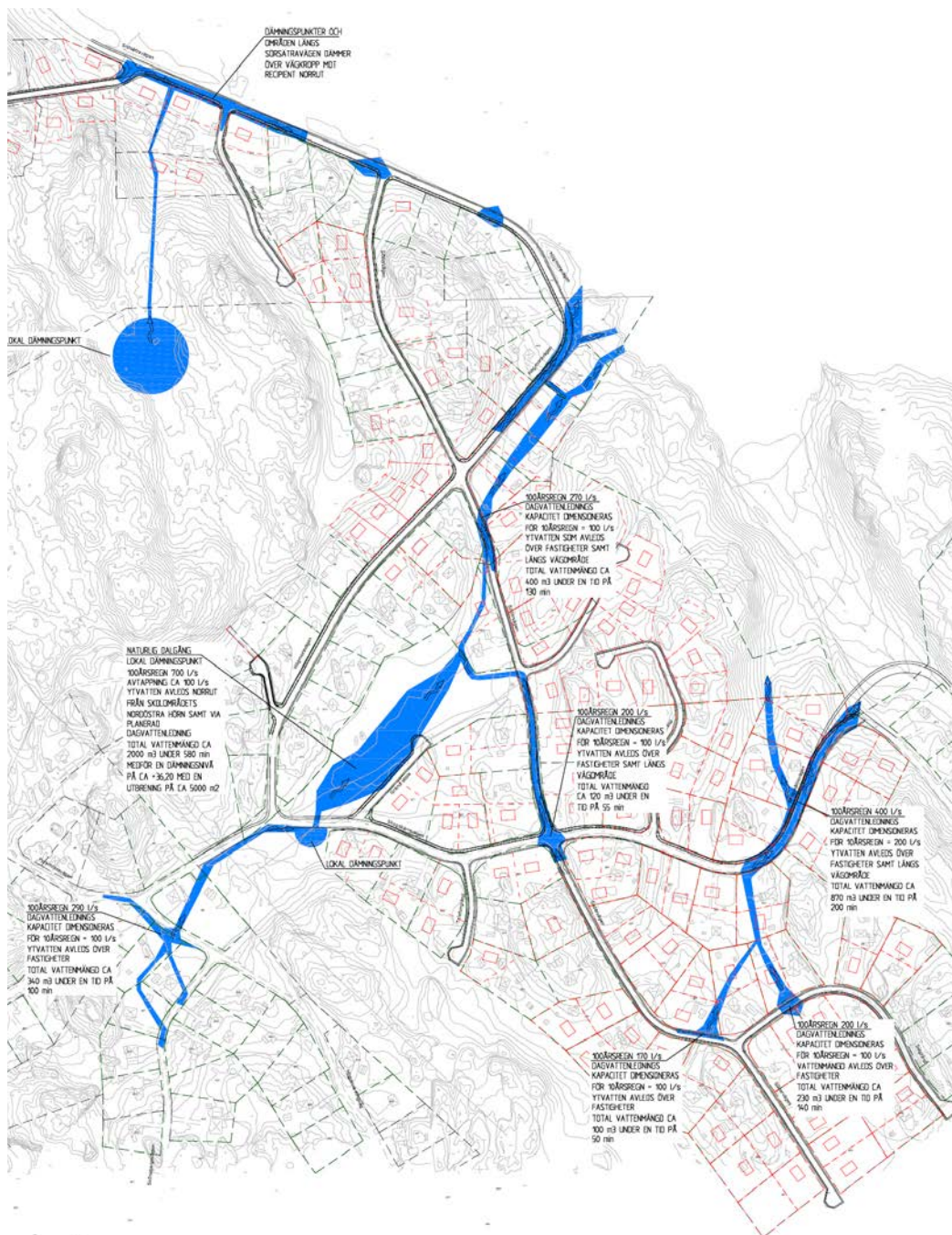
Enligt illustrationen är det områden för 4 nya huvudbyggnader vid Högmoravägen mot Stockholmsgränsen som berörs av bestämmelsen.

Risken för dämning i naturliga vattenvägar vid extrema regn

Dagvattenutredningen har kompletterats med ett scenario med 100-årsregn. Vid ett 100-årsregn kommer det dagvatten som inte kan omhändertas av det planerade dikes- och ledningssystemet avledas på ytan norrut mot recipienten Svartviksviken. Avrinningen kommer ske huvudsakligen genom två stråk, där det ena följer den naturliga dalgången strax öster längs Högmoravägen. Det andra stråket sträcker sig från skogen vid södra Södervägen ner genom området till dalgången öster om planområdet.

De topografiska förhållandena med i stor utsträckning är branta höjder följt av inramade lokala dalgångar medför stora flöden vid kraftiga regn. För avrinningen vid ett 100-årsregn, se karta nedan.³

³ Dagvattenutredningen MarkTema, bilaga 3. Finns i akten och digitalt i ByggR.



Större vattenstråk (blått) vid 100-årsregn (ur dagvattenutredningen)

Vattenstråket längs Högmoravägen genererar det största samlade flödet där en större dämning över det planerade skolområdet kommer ske. Enligt beräkning är den maximala mängden cirka 2 000 m³ som däms. Vid 100 min bedöms den största dämningen ske till en nivå på +36,20 m. Varaktigheten visar den tid det tar för utpekad yta att avvattnas (baserat på ett ledningssystem på 10-årsregn eller god öppen avledning). "Tömningstiden" för skolområdet är enligt beräkningen ca 10 timmar (580 min.).

De andra beräknade områdena har maximala mängder mellan 100 och 400 m³ och "tömningstider" mellan 50 respektive 130 min.

Vid höjdsättningen inom skolområdet bör dagvattenutredningen beaktas. Enligt utredningen bör skolområdets naturliga lågpunkt, norra delen, säkerställas som bräddningspunkt vid extrema regn. Idag sker en naturlig avrinning från denna punkt över ett par fastigheter för att sedan ansluta till dikessystem längs Södervägen.

Vattenstråket från södra Södervägen ner mot dalgången öster om planområdet följer i stort sett ledningssystemets sträckning. Även här berörs fastigheter av de större mängder dagvatten som kommer behöva avledas över tomter vid ett extremt regn.

Dessa stora vattenstråk måste hållas i åtanke vid detaljprojekteringen så att dessa ytor inte blockeras av byggnader eller av någon höjdsättning som hindrar vattnet från att avledas mot Magelungen.

Planen har en bestämmelse för de fastigheter som berörs av vattenvägarna enligt dagvattenutredningen: Högmora 2:2 (i hörnet Högmoravägen – Skogskärrsvägen samt mellan Skogskärrsvägen och Södervägen), Högmora 2:20, 3:29-30, 3:55-58, 5:22-25, del av Högmora 5:20 samt Myrängen 2:31-33. Bestämmelsen lyder: b_2 = Vattenvägar och uppdämningar vid extrema regn ska beaktas vid höjdsättning av mark samt höjdsättning, placering och utförande av byggnader.

Strandskydd

Strandskydd gäller inte i området eftersom det tidigare omfattades av byggnadsplaner och strandskydd inte har införts.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder, friliggande småhus

Inom området finns ett knappt 50-tal permanentbebodda fastigheter, de flesta av fritidshuskaraktär. Ett 50-tal fastigheter har inte någon mantalsskriven boende.

Inom kvartersmarken i nästan hela området förslås bostadsanvändning och för friliggande småhus. Inom ramen för bostadsanvändningen medges även att lokaler för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet inreds i huvudbyggnad. Verksamheten ska förläggas helt inomhus.

Högst 200 m² BYA (byggnadsarea) får bebyggas och i högst två våningar. En ny komplementbyggnad⁴ får högst vara 40 m². Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 m² bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus, som på så sätt kan finnas kvar som en komplementbyggnad inom fastigheten. Detta förutsätter också att den ryms inom största tillåtna byggrätt, 200 m² BYA.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,5 m och högsta nockhöjd 8,5 m. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,0 m och

⁴ Enligt PBL fristående byggnad som tillhör en- och tvåbostadshus, t.ex. uthus, garage, carport, växthus.

största nockhöjd 4,0 m. Bestämmelsen avser inte att träffa befintliga fritidshus som kan ha något större byggnadshöjd och nockhöjd.

Minsta tomtstorlek är 1 000 m². Större areal kan i praktiken krävas när tomten har stora nivåskillnader på grund av att vissa delar av tomten inte medger bebyggelse. Om det är olämpligt att dela (avstycka) en fastighet med hänsyn till fastighetens topografi, anges vissa delar av tomten som mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs.

I några delar anges hur många tomter som får bildas, någon tomt kan marginellt understiga minsta tomtstorlek utan att kvarteret i övrigt blir märkbart tätare.

Byggnader ska placeras minst 6,0 m från gata (regleras med prickmark) och huvudbyggnad minst 4,0 m och komplementbyggnad 1,0 m från annan fastighetsgräns. Längs huvudgatan, Skogskärrsvägen, får huvudbyggnaden inte placeras närmare gatan än 10 m. Bestämmelsen avses inte leda till att befintlig huvudbyggnad på Högmora 3:30 inte ska ses som planenlig i samband med bygglov.

Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Detta innebär bl a att husen bör anpassas efter terrängen och byggas utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, att höjdryggar och markerade höjdparter bör sparas etc.

Inom mindre delar av Högmora 3:28 och 3:29 anges att markens höjd inte får ändras för att en utfyllnad mot en bäckravin inte ska ske.

Den föreslagna minsta tomtstorleken 1 000 m² samt att brantare partier föreslås hållas obebyggda, ger möjlighet att ta hänsyn till och bevara värdefulla delar av befintlig vegetation på de enskilda tomterna. En generell planbestämmelse anger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för att få en bra anpassning till terrängen.

Vid nybyggande bör värdefull vegetation på tomterna i största möjliga mån beaktas, bl a eventuella ekar och tallar.

Sammantaget bedöms detaljplanen i ett längre perspektiv ge möjlighet till ytterligare ett 50-tal permanentbebodda fastigheter genom omvandling av nuvarande fritidshustomter/utbyggnad på obebyggda tomter. Ett drygt 100-tal nya tomter kan tillkomma genom förtätning (avstyckningar inom stora tomter och nya tomter inom tidigare allmän mark). På sikt kommer det troligen att nästan bli en tredubbling av de permanentbebodda fastigheterna i planområdet.

Ny bebyggelse inom området innebär att den lantliga karaktären minskar, men även med nuvarande områdesbestämmelser sker en successiv omvandling.

Arbetsplatser

Inga egentliga verksamhetsområden finns inom planområdet, dock finns några mindre verksamheter i kombination med boende. Inom bostadskvarteren får lokal inredas för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet i huvudbyggnaden. Verksamheten ska helt förläggas inomhus.

Service

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

Närmaste förskola är Dagsvärmaren i Myrängen och närmaste skolor är Myrängsskolan (förskola - årskurs 4), Stensängsskolan (f-5) och Solfagraskolan (f-6) i Kynäs. Närmaste skola för årskurs 7-9 är Kvarnbergsskolan.

Närmaste livsmedelsbutik finns vid korsningen Ågestavägen - Huddingevägen. Större utbud av varierad service finns i Huddinge centrum och Farsta centrum.

Ny skoltomt, bollplan

En tomt för skola och förskola anges mellan Högmoravägen – Södervägen – Skogskärrvägen. Barn och utbildningsförvaltningen har sin lokalförsörjningsplan framhållit vikten av att mark avsätts för förskola/skola men att behovet dock kommer att uppstå först efter 2015. Kultur och fritidsförvaltningen angav i programskedet behov av en bollplan.

En F-3 skola för 200 elever i kombination med förskola för cirka 100 förskolebarn bör ha förskole- och skolgård om cirka 9 000 m², varav 3 000 m² förskolegård och erbjuda såväl planerade lekytor som naturmark. Därutöver krävs mark för byggnader, parkering m.m. Den tomtstorlek som krävs totalt är cirka 12 000-13 000 m² tomtyta. Föreslagen tomt är knappt 13 000 m².

Planen anger att största byggnadsarea är högst 25 % av fastighetens area, vilket motsvarar drygt 3 200 m². Byggnader får uppföras i två våningar.

Av den kompletterande dagvattenutredningen framgår att det i samband med extrema regn kan uppstå en dämning på tomten som berör en större yta under en kortare tid. Byggnader bör alltså inte placeras så att de dämmer upp/hindrar dessa flöden.

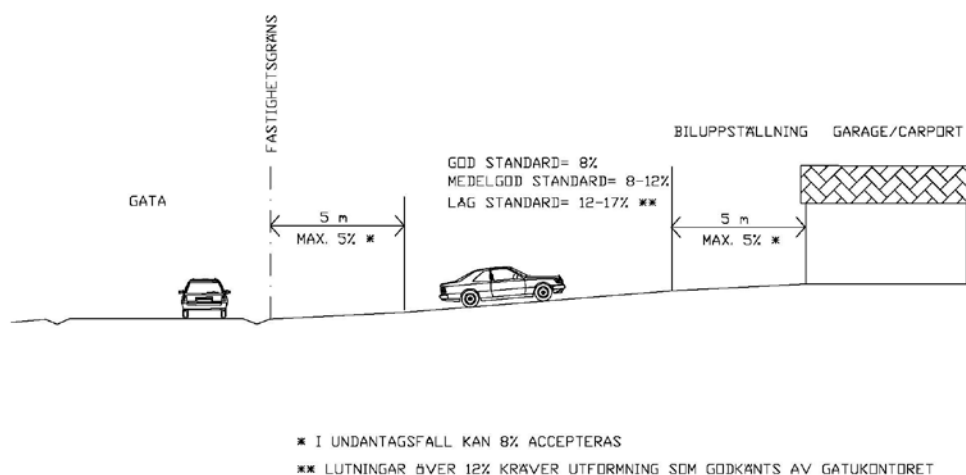
Gynnsamma ljusförhållanden kan fås för lekplatser och skolgård med solljus från sydost till sydväst med placering av byggnader i norr och öster.

Även en bollplan och/eller lekplats avses kunna komma till utan att en skola eller förskola etableras på platsen.

Den nyligen registrerade fornlämningen RAÄ 502 ligger inom Högmora 2:2 strax väster om Södervägen, se nedan under 5.7 Kulturhistoriska miljöer. Någon avgränsande förundersökning har inte gjorts.

Tillgänglighet

Terrängen är bitvis mycket kuperad och undantag kan medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det i detta fall är befogat med hänsyn till terrängen (8 kap. 6 § 3 p PBL). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.



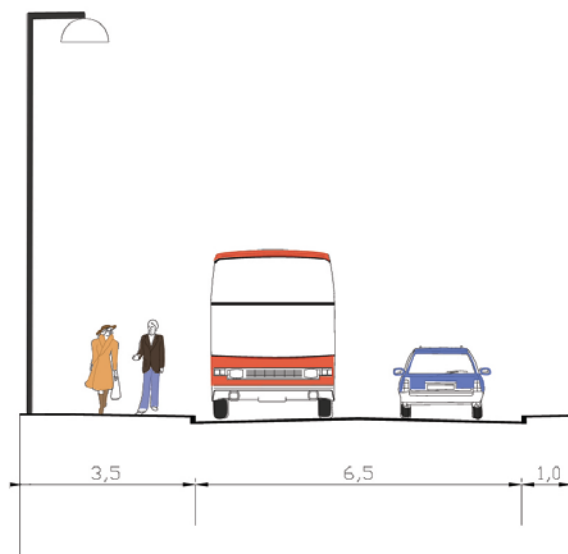
Vissa partier som har bedömts få större lutningar på en angöringsväg än vad som kan accepteras. Marken har givits beteckningen mark där byggnader inte får uppföras eller som endast får bebyggas med komplementbyggnader, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Befintliga vägområden är 6 - 10 m breda, körbanorna 3,5 - 4 m.

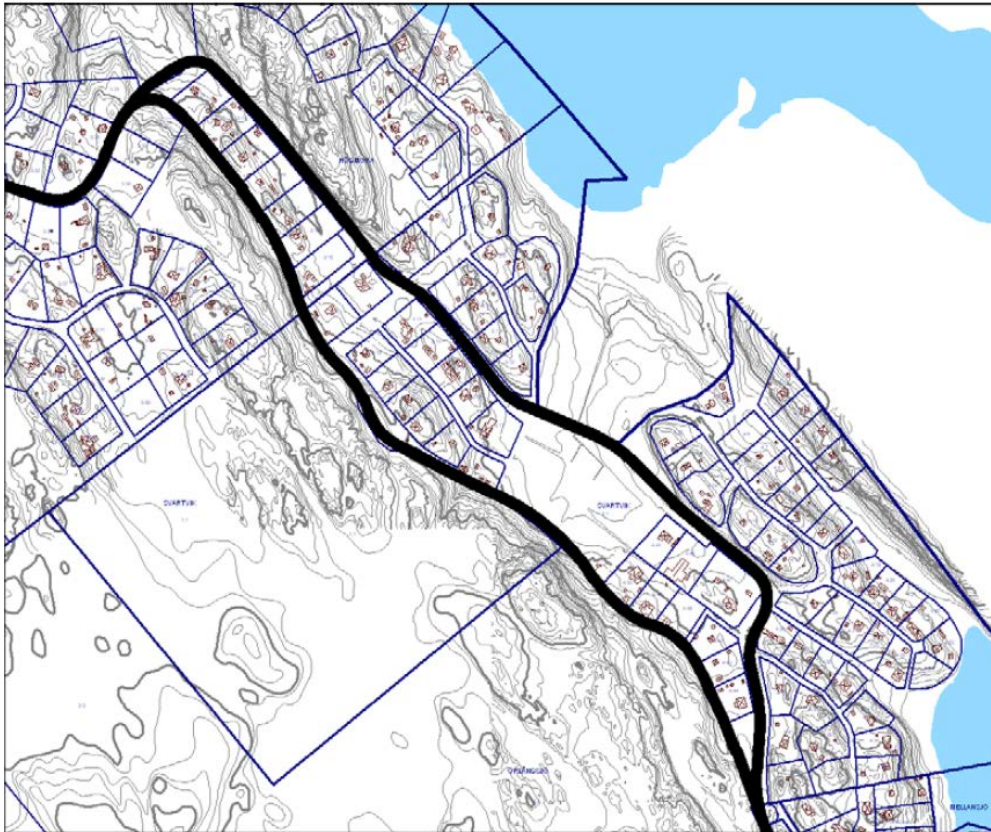
Områdets huvudgata är Skogskärrsvägen som även avses kunna få busstrafik på sikt och byggs enligt kommunens standard för huvudgata med buss (vägområde 11,0 m, 6,5 m körbana och 3,5 m gång- och cykelbana samt ytor för stödremisor och sidoområden).



Vägsektion för huvudgatan Skogskärrsvägen

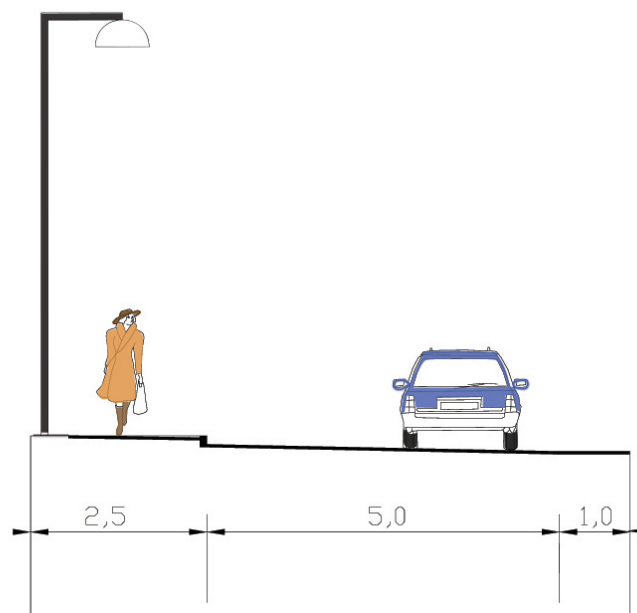
För sträckningen genom Svartvik har två alternativ diskuterats i samband med programarbetet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har utvärderat sträckningsalternativ för huvudgatan genom Svartvik.⁵ Vid korsningen med Svartadalsvägen utformas Skogskärrsvägen för att kunna fortsätta som huvudgata på nordöstra sidan om kvarteret vid Svartadalsvägen, se karta nedan.

⁵ Vägalternativ genom Svartvik, PM 2011-05-11



Vägalternativ enligt programsamrådsredogörelsenf

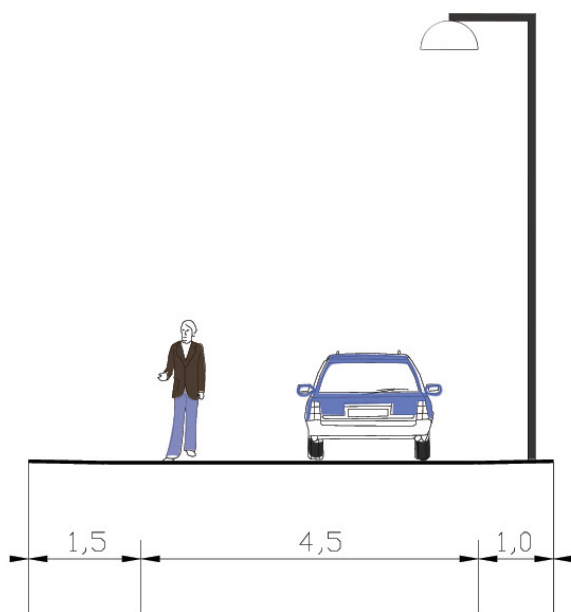
Den längre lokalgatan, del av Högmoravägen ges en 5,0 m bred körbana och förses med 2,5 m gångbana, L1. Vägområdet blir minst 8,5 m. Även tillfarten till skoltomten byggs med en gångbana.



Vägsektion för del av Högmoravägen L1

Högmoravägen övergår i Myrängsvägen, som byggs med samma sektion och öppnas för trafik mot Myrängen. Även Södervägen, delen Högmoravägen – Skogskärrsvägen avses få samma sektion.

I övrigt ges vägarna en 4,5 m bred körbana, (L3). Förbättringarna kan i de flesta fall ske inom befintligt vägområde. Vägområdet är minst 7 m. Snösätravägen får samma sektion och kan användas för biltrafik mot Stockholm.



Vägsektion för lokalgata, L3

Gång- och cykeltrafik

Huvudgatan Skogskärrsvägen förses med gång- och cykelbana. Vidare förses del av Högmoravägen - Myrängsvägen samt tillfartsvägen till skoltomten med gångbana.

Genom naturområdet i nordöstra delen, från Högmoravägen till Skogskärrsvägen - Svartadalsvägen går en viktig gångstig, som kan behöva förbättras. Den har markerats på illustrationen liksom kopplingen mot den nya lokalgatan som går i samma sträckning som en gångstig idag.

Kollektivtrafik

Buss 742 passerar Högmora på Ågestavägen med hållplats vid Högmoravägen. Bussen går antingen till Huddinge sjukhus via Huddinge centrum eller till Skogås via Farsta Strand. Turtätheten är oftast var 30:e minut.

Tillgängligheten till kollektivtrafiken på Ågestavägen är otillräckligt god med hänsyn till gångavstånden som är 750 – 1500 m. En huvudgata som kan ta busstrafik planeras därför genom Högmora och Svartviksområdet eftersom de flesta kommer att bo permanent i området i framtiden och för att det på sikt ska

kunna finnas kommunikationsmöjligheten för icke bilburna samt främja ett miljövänligt resande. Storstockholms lokaltrafik har kommit fram till att bör gå busstrafik genom området och oavsett trafikeringsalternativ bör huvudgatan dimensioneras för busstrafik.

Parkering

Parkering ska anordnas på tomten. Enligt *Parkeringstal för Huddinge kommun* (KS januari 2005) ska två p-platser kunna anordnas för enbostadshus för boende och besökare. Högst 4 parkeringsplatser får anordnas på tomten i samband med verksamhet i småhus.

5.4 Störningar

Luft

De miljökvalitetsnormer för utomhusluft som gäller⁶ för bland annat kvävedioxid och partiklar är med stor marginal lägre än normernas värde och kommer inte att överskridas med föreslagen verksamhet.

Jämfört med idag sker ingen nämnbar förändring.

Buller

Vägtrafikbullret i gatusystemet bedöms huvudsakligen vara väsentligt lägre än riktvärdet för när bullerskyddsåtgärder krävs - 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Längs Skogskärrsvägen som på sikt även ska kunna trafikeras av buss får huvudbyggnad inte placeras närmare gatan än 10 m.

Elektromagnetiska fält

En dubbel 220-kV-ledning korsar Myrängsvägen strax väster om planområdet. På längre sikt planeras preliminärt för en högre spänning, 400 kV. Socialstyrelsen i samråd med Boverket, Elsäkerhetsverket och Statens strålskyddsinstitut bedömer att det inte finns risker från magnetfält under 0,4 µT (mikrotesla)⁷. För områden med nivåer över bör försiktighetsprincipen tillämpas, bl a att nya bostäder planeras eller nya tomter för bostadsändamål inte tillkommer.

Länsstyrelsen och Svenska kraftnät anger att kommunen i nuläget inte bör ge förutsättningar för ytterligare bostäder inom 130 meter från den befintliga kraftledningen för den händelse att planerad kraftledning 400 kV kommer att utnyttjas med maximerad årsmedelströmlast. Idag ligger tre befintliga fastigheter i planområdet inom detta avstånd. Planen anger en bestämmelse *m = Ny huvudbyggnad för bostadsändamål får ej uppföras där magnetfältsnivån överstiger eller förväntas överstiga 0,4 mikrotesla* anges för befintliga tomter eller delar av tomter inom 130 m. Om det visar sig att magnetfältsnivån inte överstiger eller bedöms överstiga 0,4 mikrotesla är bestämmelsen inte ett hinder för nybyggnad och delning enligt planens bestämmelse om minsta tomtstorlek.

⁶ Förordning (2010:477)

⁷ Socialstyrelsen, Meddelandeblad 2005-1-10

De elektromagnetiska fält som skapas kring föreslagna transformatorstationer ger inte en fältstyrka som överstiger 0,4 µT för närbelägna bostadshus.

Störningar under byggtiden

Störningar för kringboende är relativt små för denna typ av bebyggelse.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning , spillvatten

Hela området Högmora – Svartvik samt kvarvarande del av Myrängen föreslås på sikt anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Vattenförsörjningen sker genom att en ny ledning läggs i Ågestavägen från nordväst. Huvudledningssystemet för vatten och avlopp är planerat att förläggas i huvudgatan genom området. Avloppsledningarna ansluts till avloppstunneln som går under Högmora – Svartvik. Tunneln går under delar av området och här anges en lägsta schaktningsnivå på + 23, 0 m där tunneln passerar

Ett område för en pumpstation behövs kring lågpunkten på Högmoravägen vid gränsen mot Stockholm och anges inom Myrängen 1:11

Ledningar för det allmänna vatten- och avloppsnätet läggs i första hand i gatumarken, men kan i enstaka fall behövas inom kvartersmark. Ett u-område anges mellan Solgränd och Skogskärsvägen, det område som behövs för dagvattenhanteringen, se nedan. Det berör Högmora 3:54, 3:55, 3:56 och 3:57.

Dagvatten⁸

Marken består av höga berg och moränpartier och låglänta partier med ängsmark. Dagvatten från området som helhet avleds till Magelungen. Avrinningen sker dels i låglänta markpartier av naturmark dels i vägdiken. I vissa fall avleds vatten från vägområdet via diken och täckdiken över tomtmark. Utflödet till Magelungen via vägdiken sker koncentrerat vid två ställen i norra delen. Det största flödet uppstår i samband med hastig snösmältning. Fältbesök och ”enkel” flödesmätning har gjorts under dimensionerande snösmältning under april 2011. Mätningen visade som väntat små flöden i diken förutom vid Högmoravägens nordöstra del där två ”högre” flöden kunde konstateras. Ett större flöde från naturmarken i sydöstra delen kunde också konstateras.

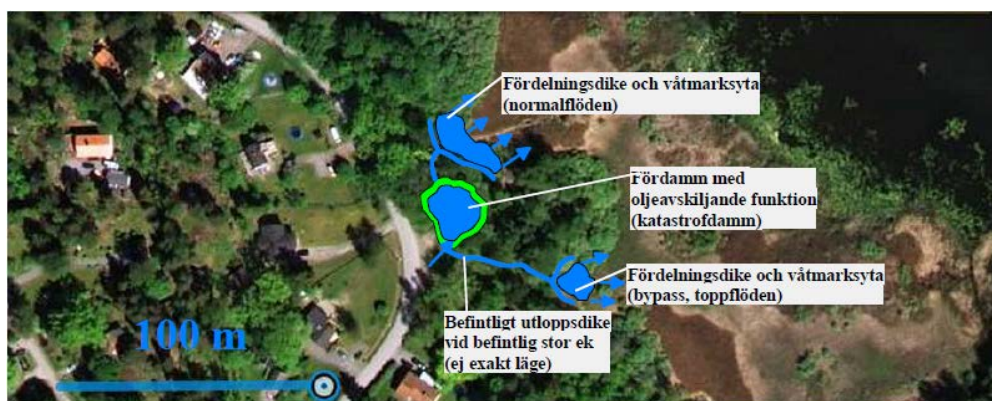
I och med omvandlingsområdets plangenomförande kommer ett dagvattensystem att byggas ut⁹. Skogskärsvägen, Högmoravägen samt Södervägen (sträckan mellan Högmoravägen och Skogskärsvägen) utförs med gångbana med kantsten och dagvattenledning. Till denna dagvattenledning leds dagvatten från omgivande fastigheter.

⁸ PM Dagvattenhantering, Marktema AB

⁹ Dagvattenutredning Högmora 2, StormTac AB och Marktema AB, november 2013. Finns i akten och digitalt i ByggR.

Längs den planerade skol- och förskoletomten läggs dagvattenledningen om. Ledningen avleder dagvatten från del av Högmora delområde I. I norra delen där ledningen passerar tomtmark bör dock anpassning kunna ske till att ledningen förläggs i tomtgränsernas närhet, även om det kan medföra fördjupade schakter. I planen anges här ett s.k. u-område som berör Högmora 2:2.

Två reningsanläggningar behövs för att avskilja områdenas största föroreningsmängder så att föroreningsbelastningen efter ombyggnation inte ökar efter ombyggnation. Den ena föreslås i form av en mindre fördamm och efterföljande fördelningsdike och spridning över befintlig våtmark och vassområde i nordväst, se figur nedan. En bestämmelse anger att en dagvattenanläggning får anordnas där.



Den andra ligger strax utanför detta planområdes nordöstra gräns och utom detaljplan.

¹⁰ Diket är intolkat, inte inmätt. Funktionen ska behållas över fastigheterna.

Elförsörjning

Intill planområdet passerar flera större högspänningsledningar; två ledningar på 220 respektive 70 kV passerar Myrängsvägen strax väster om området. Enligt en utredning 2005 (Stockholms ström) av Svenska Kraftnät planeras preliminärt den befintliga dubbla 220 kV-ledningen Högdalen – Ekudden, som går över Kynäberget och efter Ågestavägen, bli ombyggd till en enkel 400 kV-ledning.

Inom områden där det elektromagnetiska fältet överstiger 0,4 µT, enligt Svenska Kraftnät upp till 130 m från den planerade ledningen, om den kommer att utnyttjas med maximerad årsmedelströmlast, bör nya bostadsbyggnader inte kunna uppföras (ny tomter bildas) med hänsyn till försiktighetsprincipen, se ovan angående magnetfält. Planen har avgränsats i denna del så att tomter huvudsakligen bortom 45 m från blivande ledningsmitt och ingår i planområdet beroende på att tidigare magnetfältberäkningar har angivit detta som ett minsta avstånd för att inte överskrida angiven magnetfältsnivå.

Elnätet behöver förstärkas. E-områden anges för två befintliga transformatorstationer vid Myrängsvägen (Myrängen 1:11 som flyttas västerut) respektive vid Södervägen (Högmora 2:2) samt för tre nya stationer vid Högmoravägen (Högmora 5:1/Myrängen 1:11), Skogskärrsvägen (Högmora 2:23) och Solgränd (Högmora 2:2). Elledningar markförläggs inom planområdet i samband med utbyggnad av gatorna.

Energiförsörjning och uppvärmning sker huvudsakligen med el. Energi-effektiva lösningar med t.ex. bergvärme bör användas, dock finns det en restriktion för borrhäls i en del där en avloppstunnel går.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning och utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

En plats för en återvinningsstation finns reserverad i tidigare planering vid Högmoravägen, ca 40 m från Ågestavägen. Den har inte etablerats ännu.

5.6 Riskhänsyn och räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.7 Kulturhistoriska miljöer

Området berörs inte av något område avgränsat i Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering (2003).

Ett registrerat fornminne finns inom Högmora 2:2 nära Södervägen, RAÄ 502. Grundkartan anger ett ”fornminnes-R”. Lämningstypen är

Lägenhetsbebyggelse = Lämningar efter mindre bebyggelseenhet (jordbruksenhet), som inte skattlagts. I beskrivningen anges ”Torp, plats för torpet Lilla Högmora enligt karta från år 1747. Vid Länsstyrelsens besiktning 2011-11-23 kunde inga lämningar konstateras ovan mark. Antikvarisk kommentar: Ungefärligt läge utifrån karta från 1747”¹¹.

Högmora Stora, Stora Högmora eller enbart Högmora var ursprungligen ett dagsverkstorp under Orlångsjö. Byggnaden ligger på Högmora 5:28 i korsningen Högmoravägen - Södervägen. Det är tillbyggt mot Högmoravägen. Högmora Lilla eller Lilla Högmora var också ett dagsverkstorp under Orlångsjö. Det låg inom Högmora 2:23 vid Magelungen strax öster om Högmora 5:25 och brann ned i slutet av 1970-talet. Namnet från dessa torp lever kvar i Högmoravägen, Högmora ringväg samt som traktnamn.¹²

5.8 Friytor

Inom planområdet finns i norr vid Magelungens strandområde som anges som allmän plats, natur. Områden för promenader, motion och rekreation i övrigt finns omedelbart väster om planområdet.

5.9 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 15 år. Genomförandetiden för allmän platsmark och kvartersmark berörd av gatuutbyggnad börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För bostadsbebyggelsen börjar genomförandetiden att löpa ett år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Början på genomförandetiden förskjuts för att utbyggnad av infrastrukturen ska hinna ske till viss del innan bygglov lämnas.

¹¹ Riksantikvarieämbetets Forsök <http://www.fmis.raa.se/>

¹² Torp och gårdar i Huddinge, Huddinge hembygdsförening 1999 Här omnämnt Lilla Högmora ligger på annan plats än RAÄ 502

Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för komplementbyggnader. En förutsättning är att byggnaden överensstämmer med planbestämmelserna, dock krävs alltid marklov vid schaktning eller uppfyllnad $\geq \pm 0,5$ m. Bygganmälan ska alltid göras.

Lovplikt för trädfällning

Möjligheterna att ha bestämmelser om lov för trädfällning har enligt plan- och bygglagen liksom byggnadslagens tidigare bestämmelser ett nära samband med att "en bebyggd tomt beträffande lutning och höjdläge ska vara anordnad på lämpligt sätt med hänsyn till särskilt ljustillförseln samt till stads- eller landskapsbilden" (proposition 1985/86:1, s 301).

Av detta framgår att plan- och bygglagens regler avser att reglera sådan trädfällning som påtagligt förändrar stads- eller landskapsbilden eller i annat fall medför störningar för omgivningen.

Enligt PBL ska en obebyggd tomt, som ska bebyggas, ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara ska naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara (3 kap 15 § 1). I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden ska beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks. (dito, s 517).

Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande, och "skogstomter" omvandlas till "trädgårdstomter" och motsvarande större ingrepp. Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Vacker och värdefull natur, t ex tall och ek samt växtligheten efter vägarna bör sparas. Tallar utgör karaktärsträd i delar av området och det är ett allmänt intresse att höjdpartierna även i fortsättningen har tallar kvar. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Vid projektering och byggande bör alltså hänsyn tas till befintlig växtlighet i den utsträckning den kan bevaras. Detta ger på kort sikt bättre förutsättningar att bevara områdets "gröna" karaktär, då det tar lång tid för ny vegetation att växa upp.

Det kan "i speciella fall uppstå behov av att genom en tillståndsplikt skydda även enstaka träd, som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Avsikten är alltså att marklovsplikt för trädfällning skall kunna träffa även sådana fall." (prop1985/86, s 708). När det gäller skydd av enstaka träd, som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön, kan det handla om karaktärsträd och "landmärken", typ ekar eller andra storgrova äldre lövträd, tallar etc.

I planområdet finns det flera områden med karaktärsträd som även fortsättningsvis bör sätta sin prägel på landskapet, dels gäller det ekar i områden kring norra delarna av Södervägen och Högmoravägen, dels gäller det hållmarkstallskogen på de nya tomter som tillkommer inom norra delen av Högmora 2:2. På plankartan anges områden markerade med "n₂ = marklov krävs för borttagande av ekar med en stamdiameter > 0,3 m på en höjd av 1,3 m över marken" respektive "n₃ = marklov krävs för borttagande av tallar med en stamdiameter > 0,2 m på en höjd av 1,3 m över marken". Fastigheter berörda av dessa bestämmelser är Högmora 2:2, 3:24, 3:25, 3:42, 5:25, 5:26, 5:27, 5:29, Myrängen 2:35, 2:38, 2:39, 2:43, 2:44 och 2:45.

Upphävande av områdesbestämmelser

Områdesbestämmelserna fastställda 2001-03-15 och med tillägg 2001-08-16, (officiell aktbeteckning 13248 och 13330, alternativa aktbeteckningar 17-A-2 och 17-A-2:1) upphävs i de delar som avses kvarstå som naturområde, inom föreslaget naturreservat på Kynäsberget. Området markeras med en administrativ gräns på plankartan.

Upphävande av fyllnadsförbud

Ett mindre område i anslutning till Magelungen har ett förbud mot fyllning utan tillstånd av länsstyrelsen (akt nr 0126K-11240) enligt tidigare § 110 byggnadslagen. Enligt PBL:s tidigare övergångsbestämmelser i 17 kap. 17 § ska skyldighet föreligga att söka marklov för sådana åtgärder.

Enligt planförslaget ligger området inom strandzonen och det är i kommunens ägo varför bestämmelsen kan upphävas. Området markeras med en administrativ gräns på plankartan.

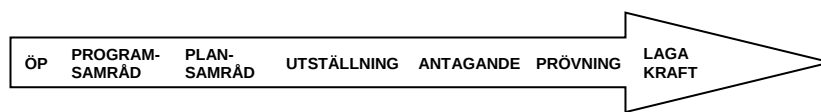
Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande. Planläggning sker enligt plan- och bygglagen (1987:10).



1.2 Tidplan

- Godkännande av planprogram, KS 26 april 2010
- Beslut om planuppdrag i kommunstyrelsen 26 april 2010
- Plansamråd 20 juni - 15 september 2011
- Utställning 29 oktober – 26 november 2012
- Godkännande SBN 4 kvartalet 2013
- Antagande i kommunfullmäktige 2 kvartalet 2014
- Laga kraft*, tidigast 2 kvartalet 2014
- Förvärv av allmän platsmark och övrig fastighetsbildning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten 2014-
- Utbyggnad av gator och ledningar 2015-2017
- Uppförande av bebyggelse 2015-

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet. Oftast överklagas detaljplaner i flera instanser vilket innebär att besvärprövningen kan ta upp till 1½ år innan planen vinner laga kraft. Genomförandet förskjuts då i motsvarande mån.)

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. Genomförandetiden för allmän platsmark och kvartersmark berörd av gatuutbyggnad börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För bostadsbebyggelsen börjar genomförandetiden att löpa ett år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Början på genomförandetiden förskjuts för att utbyggnad av infrastrukturen ska hinna ske till viss del innan bygglov lämnas.

Genomförandetidens längd motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden, framför allt bildande och bebyggande av nya tomter tar lång tid.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om och bygga ut de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall bygger ut el.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

När genomförandetiden har löpt ut är det möjligt för kommunen att ändra eller upphäva planen utan att ändringen eller upphävandet medför någon skadeståndsskyldighet gentemot fastighetsägarna. (PBL 5 kap. 11 §), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

1.4 Huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark).

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

1.5 Avtal

Huddinge kommun kommer vidare att träffa avtal/överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av släntintrång. Kommunen kommer också att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärfvas (inlösas) för allmän plats. Dels gäller det de stora områden som i tidigare och gällande plan har angivits som allmän plats och som tillhör Högmora 2:2 samt Högmora 5:1 och Myrängen 1:11. Se nedan. Även för den

bebyggelse som planeras inom Högmora 2:2 samt Högmora 5:1 och Myrängen 1:11 avses avtal träffas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Markägare

Huddinge kommun äger två fastigheter i planområdet. Den ena ligger i Högmoravägen och den andra Högmora 2:23 som ligger i norra delen av området (tidigare mark tillhörande Lilla Högmora). Övriga fastigheter inom området är i privat ägo.

2.2 Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), markövertagning genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planförslaget anger 1 000 m² som minsta tomtstorlek. Ett drygt 100-tal nya tomter för villabebyggelse bedöms tillkomma på sikt. Bildande av ny fastighet kan ske genom delning av stor befintlig fastighet och genom utvidgning av kvartersmarken.

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen innebär att ett antal fastighetsägare behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen, se nedan.

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Följande fastigheter – helt eller delvis - berörs av dessa förvärv inom planområdet:

Stora delar av Högmora 2:2, 5:1 och Myrängen 1:11 utgör redan idag allmän plats. Mark som inte bedöms lämplig att bebygga inom Högmora 2:2 och Myrängen 1:11 berörs också av dessa förvärv.

För att få plats med gata eller få en bättre linjeföring är del av följande fastigheter utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet: Myrängen 2:31, 2:32, 2:34, 2:36, 2:41-2:43, Högmora 2:18, 2:19, 3:20-3:23, 3:26, 3:27, 3:29, 3:30, 3:31, 3:32, 3:34, 3:35, 3:36, 3:37, 3:38, 3:40, 3:52, 3:53, 3:54, 4:55, 4:56, 5:2, 5:5, 5:8, 5:10, 5:11, 5:20-5:22, 5:26, 5:28, 5:30.

Vissa andra delar av området är avsett som mark för annat än enskilt bebyggande som kommunen får lösa, om markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd. Delar av Högmora 2:2 anges som skoltomt och två områden för transformatorstationer. Delar av Myrängen 1:11, Högmora 5:1 anges som område för transformatorstation. Ett område för en pumpstation behövs kring lågpunkten på Högmoravägen vid gränsen mot Stockholm och anges inom Myrängen 1:11.

Vissa fastigheter i detaljplanen ska utökas genom tillköp av kvartersmark. Det är bland annat mark som ligger mellan planerad gata och nuvarande fastigheter. Några är också berörda av inlösen i annan del, vilket motiverar en anpassning av delar av övrig gräns mot gata. De fastigheter som berörs av dessa förvärv är: Högmora 2:2, 2:18, 2:19, 2:20, 3:23, 3:26, 3:34, 3:39, 3:40, 3:52, 3:61-3:64, 5:19, 5:20, 5:21, 5:26, 5:28, 5:31, Myrängen 2:31, 2:32, 2:34, 2:37, 2:43, 2:44.

Planen ger stöd för utfart för Högmora 3:42 från del av Högmora 3:40. Planen anger område betecknat med y och området förutsätts upplåtas med servitut eller inlösas som del av den fastighet som ska bildas med Högmora 3:42.

Ett område mellan Högmora 5:9 och 5:10, del av Högmora 5:1 skall tillföras Högmora 5:9 för att fastigheten ska få direkt tillgång till gata/vändplan. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 2:19 skall stämma överens med detaljplanen behöver en fastighetsreglering, ett markbyte, genomföras med Högmora 2:2 avseende mark utlagd som kvartersmark. Fastighetsregleringarna är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 2:20 skall stämma överens med detaljplanen måste fastighetsregleringar genomföras med Högmora 2:2 och 5:1 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 3:61 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 2:2 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 3:62 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 2:2 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 3:63 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 2:2 avseende mark utlagd som

kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 3:64 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 2:2 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 5:19 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 2:2 och 5:1 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen. Även gränsen mot Högmora 2:20 kan behöva justeras så att det fungerar bättre med en tillfart från Södervägen.

För att Högmora 5:20 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 5:1 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

För att Högmora 5:21 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering genomföras med Högmora 2:2 avseende mark utlagd som kvartersmark. Fastighetsregleringen är nödvändig för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

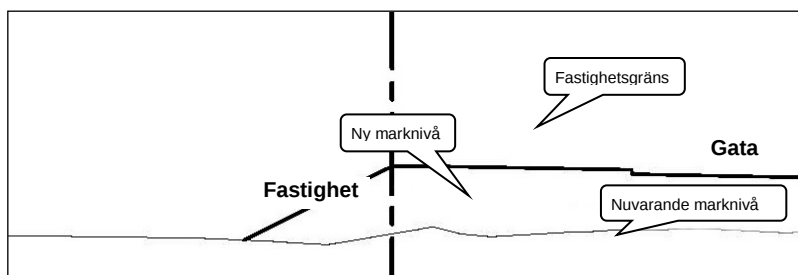
För att Myrängen 2:26 skall stämma överens med detaljplanen måste en fastighetsreglering, ett markbyte, genomföras med Myrängen 1:11 avseende mark utlagd som kvartersmark, se illustrationen till detaljplanen. Fastighetsregleringarna är nödvändiga för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

Kvartersmark för tekniska anläggningar (fem transformatorstationer) berör Högmora 2:2, Myrängen 1:11 respektive Högmora 5:1. Inom Högmora 5:1 och Myrängen 1:11 har mark för 9 villatomter lagts ut i delar som i tidigare plan varit allmän plats eller byggnadskvarter som inte genomförts. Inom Högmora 2:2, som tidigare byggnadsplan inte genomförts med fastighetsbildning, har mark för 9-10 tomter lagts ut. Vidare har inom mark som i tidigare plan varit allmän plats ett 10-tal tomter lagts ut inom Högmora 2:2 i anslutning till det genomgående grönstråket i sydvästra delen av planområdet samt 4 tomter i naturområdet väster om Svartadalsvägen.

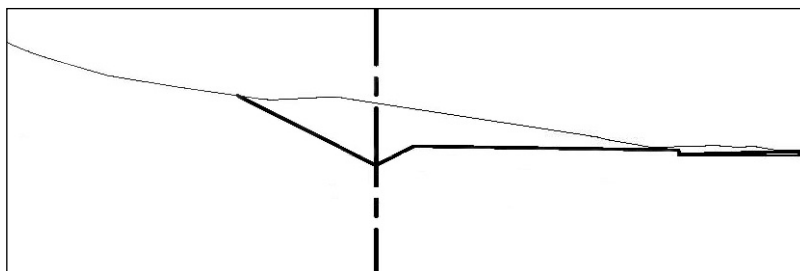
För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

2.3 Slänt på tomtmark

En slänt är höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet och för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.



Sektion med illustration av slänt i form av utfyllnad på fastighet.



Sektion med illustration av slänt i form av schakt på fastighet.

På grund av gatunätets föreslagna ny- och ombyggnad kan flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. Flera fastigheter kan komma att beröras av slänter på tomtmark.

På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen **z**; Intrång av slänt och/eller mur får ske, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt eller vid stora höjdskillnader mur och eventuell slänt. Vid projekteringen av gatuförändringarna - efter det att planen vunnit laga kraft - kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet. Intrånget regleras i avtal.

2.4 Fastighetsindelningsbestämmelse

I fastighetsindelningsbestämmelser kan för områden som omfattas av detaljplan meddelas bestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser avses inte göras inom området.

2.5 Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken.

Följande fastigheter berörs av gällande servitut/ledningsrätter inom planområdet (se vidare fastighetsförteckningen): Högmora 2:2, 2:23, 3:25, 3:28-29, 5:11,5:14 Myrängen 1:11.

Områden för allmänna underjordiska ledningar, s.k. u-områden, anges över Högmora 2:2, 3:54, 3:55, 3:56 och 3:57.

Ett område för ett dike anges över Myrängen 2:33 och i anslutning till gränsen mellan Myrängen 2:31 och 2:32.

2.6 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom området finns två gemensamhetsanläggningar Högmora ga:2 och Myrängen ga:1. De omfattar gatumark inom Högmora 2:2 och 5:1 resp Myrängen 1:11. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av två olika vägföreningar. För Myrängen ga:1 har dock kommunen redan övertagit väghållningen och Myrängens vägsamfällighetsförening, som förvaltar Myrängen ga:1, kan därför avregistreras när som helst. När kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägarna (och naturmarken) kan gemensamhetsanläggningarna upphävas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från respektive vägförening eller kommunen.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar behövas i vissa fall. Dessa områden är markerade med ett **g** på detaljplanekartan. I planen anges g-områden på Högmora 3:45, 3:46, 5:29 och 5:30.

2.7 Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet och är inte tidsbegränsat.

Planen ger stöd för inrättande av servitut inom område på Högmora 3:40 för utfart från Högmora 3:42, se avsnitt 2.2 ovan. Planen anger områden betecknade med **y** för detta.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall.

2.8 Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare,

ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmäteriförrättning är ca 5 månader.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kommunalekonomiska konsekvenser

Behovet av skolplatser och förskoleplatser tillgodoses på kort sikt genom befintliga skolor och förskolor i Myrängen och Stensängen. På längre sikt kan platser tillkomma i planerad skola och förskola vid Skogskärrsvägen. Någon tidpunkt för utbyggnad kan ännu inte anges.

Gatuutbyggnaden kommer att innebära kostnader i storleksordningen 67,5 miljoner kr, varav ca 13 Mkr för huvudgatan och ca 39 Mkr för lokalgatorna. Kommunen får tillbaka en större del genom uttag av gatukostnader. Se vidare nedan under avsnitt 3:4.

Driftskostnader för de kommunala gatorna inom planområdet beräknas till ca 1,1 Mkr/år.

3.2 Ekonomiska konsekvenser för markägare

För ägare till fastighet som i detaljplanen får en bygg rätt innebär ofta detaljplanen en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bland annat:

- Vatten och avlopp
- Gator
- Markförvärv
- Bygglov och/eller bygganmälan
- Planavgift
- Fastighetsbildning
- El, tele och uppvärmning

Se nedan för närmare beskrivning.

3.3 Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten ABs VA-taxa. Avgiften utgörs av 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.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter begäran om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

3.4 Gatukostnader

Huddinge kommun avser att bygga om gatorna inom området i enlighet med detaljplanen. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställelse av en gatukostnadsutredning. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 24-27 §§ har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska bestämmelserna i 6 kap. plan- och bygglagen avseende fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader m.m. tillämpas. För befintliga fastigheter, som enligt detaljplan är avsedda för friliggande småhus, ska erläggas hälften av den kostnad som skall betalas för tillkommande fastigheter för friliggande småhus.

Mer information finns i den gatukostnadsutredning som handläggs samtidigt med planläggningen.

3.5 Ersättning vid markförvärv/försäljning

När Huddinge kommun förvärvar (inlöser) mark som är utlagd som allmän platsmark för gata enligt detaljplanen betalar kommunen ersättning dels för marken, dels för de tomtanläggningar som berörs av förvärvet, t ex träd, buskar och staket. För förvärv av allmän platsmark för "natur" kommer kommunen att nå överenskommelse med berörda fastighetsägare i särskild ordning. Kommunen kommer att förvärva marken när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. För att bygglov ska kunna beviljas erfordras att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

3.6 Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

3.7 Planavgift

Ersättning för planläggningen, planavgiften tas ut av fastighetsägaren i samband med bygglov.

3.8 Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

3.9 El och tele

För uppgift om kostnad för fysisk anslutning till ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel 020-82 00 00
- Tele, kontakta TeliaSonera AB, tel 90200

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

Förprojektering av gator har skett av Marktema AB och ligger till grund för detaljplanens placering och höjdsättning av gator och gatuområden. Även dagvattenutredningen har gjorts av Marktema AB.

4.2 Anslutning till väg

Anslutning till allmän gata sker till den höjd som gatan har enligt detaljplan.

4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen.

5. Administrativa frågor

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp, se s. 2.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Kurt Lundvall
planarkitekt