

Dnr KS 2016/436

§ 292 Planuppdrag fastigheten Kolartorp 4:74 m fl, Solsätra

Sammanfattning

Ett planprogram för bostäder inom Solsätra antogs 2010. Under detaljplanearbete för Hermanstorp som gränsar till Solsätra har utretts att Solsätra berörs av stora mängder dagvatten.

Fastighetsägaren NCC tillsammans med Järntorget och Myrza Fastighetsbolaget har under 2016 anmält önskemål om att detaljplanearbete påbörjas.

Planavdelningen bedömer, trots den stora dagvattenpåverkan, det lämpligt med bostäder inom Solsätra och anholder om uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen tillstyrker planuppdrag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar får belasta fastighetsägarna. Ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2016-09-09.
- Projektdirektiv daterat 2016-09-09.

Kommunrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Kolartorp 4:74 m.fl, Solsätra, som medger bostäder.

Kommunstyrelsens beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Kolartorp 4:74 m.fl, Solsätra, som medger bostäder.

Expedieras: Akt

Justerare



Utdragsbestyrkande



För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Justerare

Utdragsbestyrkande



Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Samhällsutvecklingsavdelningen

Handläggare
Britta Orring, mark- och exploateringschef

Dokumenttyp
Recit

Datum
2016-10-03

Diarienummer
KS 2016/436

Sida
1 (2)

Planuppdrag fastigheten Kolartorp 4:74 m fl, Solsätra

Sammanfattning

Ett planprogram för bostäder inom Solsätra antogs 2010. Under detaljplanearbete för Hermanstorp som gränsar till Solsätra har utretts att Solsätra berörs av stora mängder dagvatten.

Fastighetsägaren NCC tillsammans med Järntorget och Myrza Fastighetsbolaget har under 2016 anmält önskemål om att detaljplanearbete påbörjas.

Planavdelningen bedömer, trots den stora dagvattenpåverkan, det lämpligt med bostäder inom Solsätra och anholder om uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen tillstyrker planuppdrag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar får belasta fastighetsägarna. Ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2016-09-09.
- Projektdirektiv daterat 2016-09-09.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Kolartorp 4:74 m.fl, Solsätra, som medger bostäder.

Bengt Svenander
Kommundirektör

Peter Jemtbring
Näringslivs- och utvecklingsdirektör



Haninge
kommun

20

Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Samhällsutvecklingsavdelningen

Handläggare
Britta Orring, mark- och exploateringschef

Dokumenttyp
Recit

Datum
2016-10-03

Diarienummer
KS 2016/436

Sida
2 (2)

Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Planuppdrag för SOLSÄTRA, Kolartorp 4:74 och 4:77 m.fl.

Sammanfattning

Ett planprogram för Solsätra antogs av kommunfullmäktige 2010. Programmet syftade till att pröva bostadsbebyggelse i form av friliggande villor med inslag av kedjehus och radhus. En exploatering omfattade 100-150 bostäder föreslogs i programmet. Något fortsatt planarbete påbörjades inte efter programmet antagande 2010. Däremot har planarbete pågått i intilliggande Hermans-
torp. I samband med detta samt utifrån övergripande analyser har dagvatten-
situationen kommit att belysas mer ingående för området. Idag finns därför
bättre data gällande översvämningsrisk vilka visar att Solsätra har ett utsatt
läge vid extrema regn.



Uttekat planområde i planprogrammet från 2010

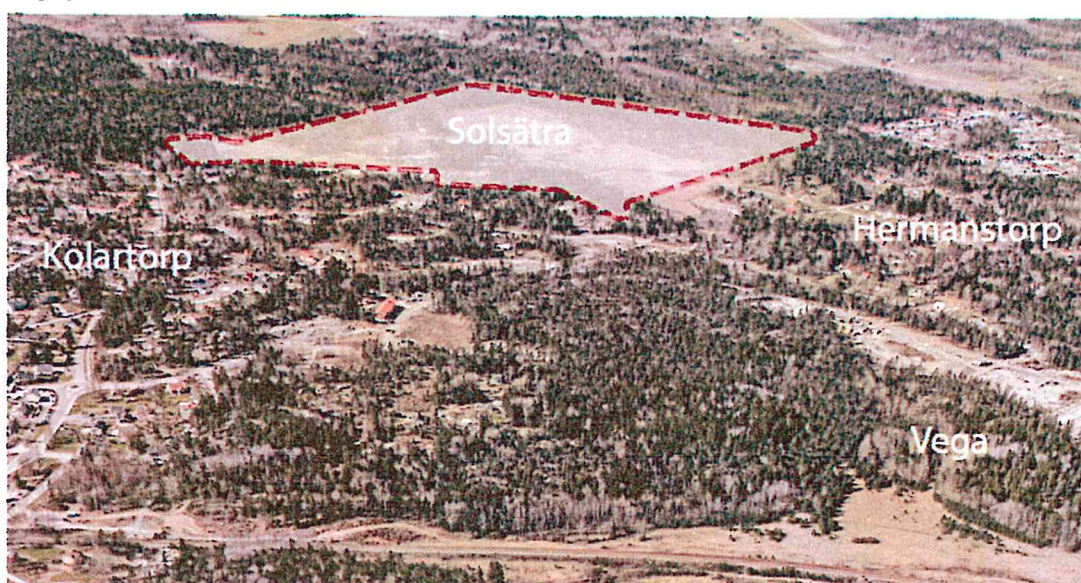
Våren 2016 inkom Järntorget, NCC och Myrza fastighetsaktiebolag med önskemål till kommunen om att påbörja planläggning för bostadsändamål.

Planavdelningen menar att planprogrammets ställningstagande från 2010 att områdets läge är lämpligt för att pröva bostadsbebyggelse fortfarande är aktuellt. Solsätra ligger med närhet till kommande Vega pendeltågsstation och planerad busslinje genom Hermanstorp samt på cykelavstånd till den service som finns i Handens centrum. Intill finns också omtäckta och vidsträckta rekreationsområden. När det gäller markförutsättningar avseende geoteknik, dagvatten och översvämningsrisk är dessa svåra och osäkra vilket vid programmet framtagande inte var helt känt. Detta behöver studeras ingående

för att kunna pröva områdets lämplighet för bostäder vilket föreslås ske inom ramen för ett planarbete.

Förutsättningar

Solsätra ligger drygt 2 km nordväst om centrala Handen intill bostadsområdena Hermanstorp och Kolartorp samt med närhet till framväxande stadsdel Vega. Strax i väster ligger kommungränsen mot Huddinge. Området består huvudsakligen av en låglänt och mycket plan dalgång omgivet av skogsklädda höjdparter i öster och väster.



Dalgången har under lång tid utnyttjats som jordbruks- och betesmark men är sedan ett antal år obrukad. Det öppna fältet korsas av ett djupt genomgående dike som tar omhand vatten från naturmark och bebyggelseområden uppströms. Inom området finns mindre trädbevuxna höjdparter och åkerholmar. I södra delen finns ett antal bebyggda fastigheter bland annat Solsätra gård från tidigt 1900-tal.

Solsätraområdet har en viktig funktion som grönstråk och entré till de vidsträckta rekreationsområden som breder ut sig i söder och väster. Området ligger på gränsen till Hanveden, som är ett omtyckt besöksmål i Stockholmsregionen och klassat som riksintresse för friluftslivet med mycket höga naturvärden. Rudanområdets motionsslingor ligger strax sydost om området och bör tillgängliggöras vid planläggning.

Bakgrund

Solsätra omfattas av utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som antogs 1997. I programmet föreslås ingen bebyggelseutveckling för Solsätra som då var betad jordbruksmark. 2007 inkom NCC med en intresseanmälan om att detaljplanlägga området för bostäder. Förutsättningarna att bevara området

som öppen jordbruksmark ansågs då små och ett planprogram för bostadsbebyggelse togs fram och antogs 2010.

Planavdelningens bedömning

Förenlighet med översiktsplan

Solsätraområdet är inte utpekade som förändringsområde i gällande översiktsplan från 2005. De angränsande bebyggelseområdena, Hermanstorp och Kolartorp är förändringsområden för bostäder men för Solsätra saknas särskild utvecklingsriktning. Att säkerställa gröna stråk och entréer till rekreationsområden samt åtgärda kommunalens brist på bostadsnära park i kommande planering framhålls däremot i översiktsplanen. I granskningsversionen av Översiktsplan 2030 är Solsätra klassificerat som gles stadsbyggd vilket antyder att området är tänkt att kunna utvecklas i förhållande till idag. Ett grönsutråk/grönt samband i nord-sydlig riktning finns utpekade vilket särskilt behöver beaktas vid planläggning.

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med gällande och kommande översiktsplan samt den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF).

Planprogrammet för Solsätra, antaget av kommunfullmäktige 2010 bedöms huvudsakligen som aktuellt.

Detaljplanens syfte

Planläggningens syfte är pröva lämpligheten för småskalig och blandad bostadsbebyggelse med utgångspunkt i områdets förutsättningar med bland annat en svår dagvattensituation och översvänningsproblematik.

Övrig bedömning

Landskapsbilden med öppna ängsmarker skulle vid en exploatering att förändras påtagligt. Bebyggelsen behöver därför utformas så att den blir ett positivt inslag med tydlig identitet och en variation inom området. Den naturliga topografin kan beaktas genom att t.ex. placera något högre bebyggelse intill befintliga höjdryggar.

Solsättras betydelse som grönsutråk och entré till intilliggande rekreationsområden behöver beaktas. Planprogrammets ställningstaganden och riktlinjer ska vidare beaktas vid planläggningen. Planarbetet får utvisa lämplig exploateringsgrad. Behov av förskola eller annan kommunal service behöver studeras. Området kan få en viktig roll att knyta samman omgivande områden på ett bättre sätt och utformningen av gatustrukturen blir därför viktig. Fördröjning och hantering av dagvatten som uppstår kommer vara en nyckelfråga tillsammans med geoteknik och översvänningsrisk.

Detaljplanen bedöms vara av stor vikt eller ha principiell betydelse och bedöms därför som lämplig att antas av Kommunfullmäktige.

Detaljplanen bedöms i detta läge inte komma att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras. Standardförfarande kommer att tillämpas vid framtagande av detaljplanen. Planavdelningen bedömer att en färdig detaljplan skulle kunna antas kvartal 4 2018.

Underlag för beslut

1. Detaljplaneprogram, antaget 2010
2. Hydraulisk modell över Hermanstorp, Ramböll Sverige AB, 2015-12-02
3. Översiktsplan, antagen 2005
4. Översiktsplan 2030, granskningshandling 2016-03-07

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Solsätra, Kolartorp 4:74 och 4:77 m.fl.

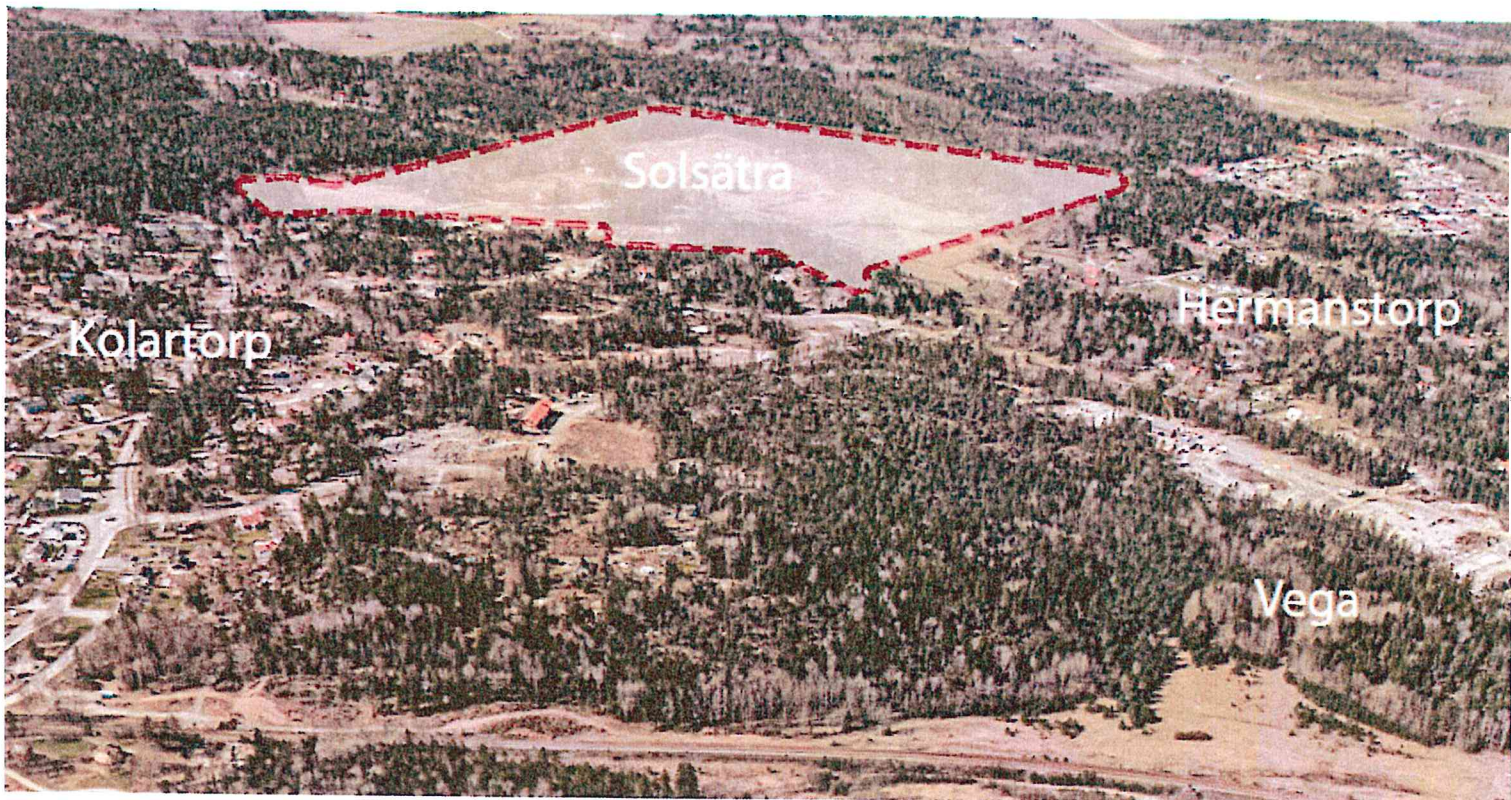
.....
Eva Darolf Linnros
Planchef

.....
Anders Nordenskiöld
Handläggare

Solsätra, Kolartorp 4:74 mfl

Kolartorp

PROJEKTDIREKTIV



Innehållsförteckning

1. BASFAKTA.....	3
1.1 ORGANISATION	3
1.2 SAMMANFATTNING	3
1.3 BAKGRUND TILL PROJEKTET	4
1.3.1 Viktiga frågor och förutsättningar	4
1.4 PROJEKTETS STYRKOR OCH SVAGHETER	5
1.5 INTRESSETER SOM BERÖRS AV PROJEKTET	5
1.6 SAMVERKAN MED OCH PÅVERKAN FRÅN ANDRA PROJEKT	5
2. MÅL.....	6
2.1 KOMMUNFULLMÄKTIGES VERKSAMHETSMÅL	6
2.2 PROJEKTMÅL	6
2.2.1 Specifika krav	6
2.2.2 Prioritering	6
2.3 DETALJPLANENS SYFTE	7
3. EKONOMI	7
3.1 KOSTNADER PLANERING.....	7
3.2 Kostnader genomförande	8
3.2 KOSTNADER FRAMTIDA DRIFT.....	8
3.3 INTÄKTER	8
OMFATTNING.....	8
4.1 TIDPLAN.....	8
4.2 RESURSER	8
4.3 STYRDOKUMENT	9
4.4 ÖVERLÄMNING.....	9

1. BASFAKTA

Projektets populärnamn: Solsätra

Fastighetsbeteckning: Kolartorp 4:74 och Kolartorp 4:77 m.fl.

Detaljplanens diarienummer: Dnr PLAN 2016.22

1.1 Organisation

Projektledare: Kaj Brantemark, Mark- och exploateringsenheten, Kommunstyrelseförvaltningen

Delpjektledare för detaljplan: Maria Habazin, Planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.

Projektägare¹: kommundirektören.

Samordningsgrupp/styrgrupp²: kommundirektören, chef för stadsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggchefen och mark- och exploateringschefen.

1.2 Sammanfattning

1. Projektet Solsätra kommer resultera i en lagakraftvunnen detaljplan. Målet är att denna ska ge planförutsättningar för bostadsbebyggelse med beaktande av områdets svåra dagvattensituation.
2. Projektet Solsätra kommer resultera i färdigställd allmän platsmark.
3. Projektet Solsätra kommer resultera i färdigställd VA-utbyggnad.
4. Detaljplanens syfte: Se beskrivning under stycke 2.4.
5. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 5, dvs. medel/svår och ges prioritet B av A-D dvs medel/hög

¹ Projektägaren bär det övergripande ansvaret för projektet gentemot beställaren (Kommunstyrelsen)

² Samordningsgruppen utgör styrgrupp till dess att eventuell styrgrupp för projektet är utsedd.

1.3 Bakgrund till projektet



Uttekat planområde i planprogrammet från 2010

Ett planprogram för Solsätra antogs av kommunfullmäktige 2010. Programmet syftade till att pröva bostadsbebyggelse i form av friliggande villor med inslag av kedjehus och radhus. En exploatering omfattade 100-150 bostäder föreslogs i programmet. Något fortsatt planarbete påbörjades inte efter programmets antagande 2010. Däremot har planarbete pågått i intilliggande Hermanstorp. I samband med detta samt utifrån övergripande analyser har dagvattensituationen kommit att belysas mer ingående för området. Idag finns därför bättre data gällande översvämningsrisk vilka visar att Solsätra har ett utsatt läge vid extrema regn. Våren 2016 inkom fastighetsägarna Järntorget/NCC och Myrza fastighetsaktiebolag med önskemål till kommunen om att påbörja planläggning för bostadsändamål.

Solsätraområdet har om dagvattensituation och översvämningsrisk kan klaras goda förutsättningar för bostadsbebyggelse. Läget är bra intill omtyckta och vidsträckt rekreationsområden, med närheten till kommande Vega pendeltågsstation och cykelavstånd till all service i Handens centrum. De negativa konsekvenserna för intilliggande bostadsområden, framförallt förändringar i landskapsbild och upplevd närhet till öppet jordbrukslandskap behöver beaktas men bedöms övervägas av det goda läget intill kommunikationer och service. Planläggningen innebär också en möjlighet att knyta samman Hermanstorp och Kolartorp bättre med ett mer sammanhängande gatunät.

1.3.1 Viktiga frågor och förutsättningar

- Dagvattensituation och översvämningsrisk inom området och hur en exploatering riskerar att påverka områden nedströms.
- Geotekniska förhållanden
- Säkrande av det i översiktsplanen utpekade grönstråket genom området

- Tillgängliggörande av rekreationsområden för boende runt omkring och framväxande stadsdel Vega
- Trafikförsörjningen genom området och hur intilliggande områden påverkas
- Bebyggelsens påverkan och anpassning till landskapsbilden
- Behov av förskola, lekplats eller annan kommunal service
- Möjligheten till busstrafik genom området
- Möjligheten att ha kvar ridvägar genom området

1.4 Projektets styrkor och svagheter

Styrkor

- *Läget intill befintlig bebyggelsestruktur i Hermanstorp, Vega och Kolartorp.*
- *Närhet till planerad service i Vega samt befintlig service i Handen*
- *Närhet till kollektivtrafik under utbyggnad, Vega station samt planerad busslinje genom Hermanstorp*
- *Närhet till rekreationsområden (Rudanområdet/Hanveden)*

Svagheter

- *Översvämningsrisk*
- *Sannolikt svåra geotekniska förutsättningar*
- *Orörd jordbruks/ ängsmark ianspråkats för bebyggelse*
- *Risk för ökad avrinning och kapacitetsproblem med att ta omhand vatten nedströms*

1.5 Intressenter som berörs av projektet

Intressenter är:

- Kommunen
- Fastighetsägarna inom och intill området
- Boende inom och intill området
- Huddinge kommun
- Ledningsägare
- Aktiva inom ridsporten i närområdet

1.6 Samverkan med och påverkan från andra projekt

Pågående planarbete för Hermanstorp som varit på samråd våren 2016. En ändamålsenlig gatustruktur bör knyta samman områdena och trafikförsörjningen mellan områdena behöver därför studeras. Dagvattensituationen bör i viss utstreckning också utredas gemensamt för de båda områdena. Möjlighet till VA-utbyggnad och planläggning av Björkdalen som endast ligger 250 meter från området bör beaktas.

2. MÅL

2.1 Kommunfullmäktiges verksamhetsmål

Målnr.:	Hur arbetar man för målet inom projektet?
1. God folkhälsa	Projektet kommer säkra ett grönstråk genom planområdet samt anlägga en dagvattenpark. Detta möjliggör för rekreation och lek för medborgarna.
5. Meningsfull fritid	Projektet ska tillgängliggöra intilliggande rekreationsområden bl.a. motionsspåren söder om som är en del av Rudans friluftsområde.
8. Nya bostäder i bra lägen	Projektet kommer skapa förutsättningar för att bebyggelse tillkommer i bra lägen vilket skapar underlag för utvecklad kollektivtrafik med högre turtäthet. Nya GC-vägar genom området kan bidra till minskad bilanvändning och minskade utsläpp.
9. Hög tillgänglighet	Projektet kan öka tillgängligheten till omkringliggande grönområden genom bra gc-vägar och entréer till naturen.

2.2 Projektmål

Projektet resulterar i...

- En antagen detaljplan som ger planförutsättningar för bostadsbebyggelse och som säkrar en god dagvattenhantering i området.
- Färdigställd VA-utbyggnad, anläggande av dagvattenpark samt övriga allmänna anläggningar som gator och gångvägar
- Att området integrerats i sin omgivning med en bebyggelsestruktur som länkar området till anslutande bebyggelse och grönområden

2.2.1 Specifika krav

För projektet gäller:

- Att utbyggnaden anpassas till översvämningsrisk och kapacitet att ta omhand dagvatten nedströms.
- Att en allmän dagvattenpark anläggs i området som beaktar det i översiktsplanen utpekade grönstråket genom området.

2.2.2 Prioritering

I samband med beslut om positivt planbesked görs en bedömning av projektets komplexitet och prioritet. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 5, dvs. medel/svår och ges prioritet B av A-D dvs medel/hög

2.3 Detaljplanens syfte

Planläggningens syfte är pröva lämpligheten för småskalig och blandad bostadsbebyggelse med utgångspunkt i områdets förutsättningar med bland annat en svår dagvattensituation och översvämningsproblematik.

Formulerandet av detaljplanens syfte kan vidareutvecklas under planarbetet för att säkerställa att det svarar mot det som planen ska uppnå. Syftets innehåll är av särskild vikt, då avvikelser mot detaljplanen prövas utifrån dess syfte. Alla planbestämmelser ska då, enligt Boverkets allmänna råd (2014:5), att vägas mot detta.³ Endast det som är nödvändigt för att uppnå planens syfte bör regleras med planbestämmelser.

3. EKONOMI

3.1 Kostnader planering

Ett plankostnadsavtal ska upprättas mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägarna inom planområdet. Detta för att reglera hur kostnader för framtagandet av detaljplanen och erforderliga utredningar ska fördelas.

Nedan listas några av de utredningar som kommer att vara viktiga för det fortsatta planarbetet. Troligen kommer några av utredningarna löpa parallellt. Planarbetet kan komma att förändras i takt med att nedan listade utredningar ger nya förutsättningar. Omtag kan bli nödvändiga, för t ex skattning av möjlig exploatering när förutsättningar för trafikföring och dagvatten klarlagts.

1. **Geoteknisk-, risk- och vibrationsutredning.**

Genomförda utredningar inventeras för att bedöma eventuell ytterligare utredningsbehov för att bedöma markens lämplighet.

2. **Trafikalstring och nätverksanalys av vägnät samt eventuella bullerutredningar.**

Med en skattning av antalet tillkommande bostäder beräknas trafikalstring och påverkan på anslutande vägnät. Skattad trafikalstring ger ingångsvärden i bullerberäkningar som visar påverkan vid gator i och i anslutning till området. Utifrån antalet tillkommande bostäder görs även en bedömning av hur många parkeringsplatser som behöver tillskapas.

3. **Dagvatten**

Med stöd av skattad exploatering utreds förutsättningar för dagvattenhantering. Planområdets påverkan på flöden nedströms utreds för att säkra eventuella behov av åtgärder inom planområdet.

Utöver kostnaden för planering och erforderliga utredningar krävs även en parallell projektering utav kommunala VA-ledningar samt allmän platsmark. Detta bör i första hand bekostas av exploatörerna inom området, genom ett tidigt avtal. Detta för att kommunen inte ska bära risken om detaljplanen av någon anledning inte skulle gå vidare till antagande.

³ Planens syfte – 4 kap. 30 och 32 § PBL

3.2 Kostnader genomförande

Fördelningen av kostnaden för utbyggnaden av allmän plats avses i första hand att regleras i exploateringsavtal med de större markägarna inom planområdet. I avtalet regleras utöver kostnadsfördelning för allmänna anläggningar även fastighetsbildningsåtgärder, utbyggnadsåtaganden, m.m. I andra hand skulle en gatukostnadsutredning kunna genomföras för att på detta vis fördela kostnaderna mellan alla berörda fastighetsägare inom planområdet.

Kostnaden för utbyggnad av kommunal vatten och avlopp bekostas av VA-huvudmannen och debiteras fastighetsägarna genom anslutningsavgifter i enlighet med vid var tid gällande taxa.

3.2 Kostnader framtida drift

Kommunens kostnader för framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar såsom gator och parker kommer att öka genom utbyggnaden av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

3.3 Intäkter

Projektet i sig beräknas inte medföra några betydande intäkter för kommunen. Ingen bedömning görs här av kommunens kostnader för samhällsservice m.m. i förhållande till ett potentiellt ökat skatteunderlag.

OMFATTNING

4.1 Tidplan

Tidplan	
Planprogram, antaget	2010
Detaljplan, planuppdrag	2016 kvartal 4
- Samråd	2017 kvartal 3
- Granskning	2018 kvartal 1-2
- Antagen plan	2018 kvartal 3-4
Start upphandling och utbyggnad av allmän platsmark/VA	2019 kvartal 1
Utbyggnad av allmän platsmark/VA klar	2020 kvartal 4
Bygglov provas	2018 kvartal 4

4.2 Resurser

Uppskattade resurser för projektet är följande tjänster:

Arbetsgrupp

Projektledare MEX

Delprojektledare plan

Projektmedarbetare VA

Projektmedarbetare MEX

Projektmedarbetare gata
Projektmedarbetare park
Projektmedarbetare, bygglov

Referensgrupp

Projektstöd trafikplanerare
Projektstöd miljöplanerare
Projektstöd kommunekolog
Projektstöd vattenstrateg
Projektstöd lantmäteri

4.3 Styrdokument

- *Utvecklingsprogram för Vega-Norrby*, antagandet 1997
- *Planprogram för Solsätra*, godkänt 2010
- *Översiktsplan 2004*, antagen 2005-02-07
- *Översiktsplan 2030-med utblick mot 2050*, granskningsförslag
- *Gestaltningssprogram för den yttre miljön i Haninge kommun*, antaget av kommunfullmäktige 2013-02-04 § 11
- *Cykelplan*, antagen 2010
- *Dagvattenstrategin*, antagen 2010

4.4 Överlämning

Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvaret för drift och underhåll till aktuella driftsenheter såsom avdelningarna Park och natur/Teknik/Vatten och avlopp.

Kaj Brantemark
Exploateringsingenjör

Anders Nordenskiöld
Planarkitekt