



Haninge
kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr. PLAN 2009.25



PROGRAM TILL DETALJPLAN FÖR SOLSÄTRA fastigheterna Kolartorp 3:4, 4:3 m.fl.

2010-06-28

Medverkande tjänstemän

Daniela Kolar, planarkitekt, planenheten, SBF
Bengt Grönberg, VA, KSF
Amelie Palmgren, exploatering, KSF
Karin Österdahl, gata, SBF
Kent Lindgren, trafik, KSF
Malin Löfgren, kommunkolog, KSF

Programmet har utarbetats med bistånd av Evelina Öberg, planarkitekt, Origo Arkitekter och Mats Åkerblad, arkitekt för NCC Boende, Åkerblads arkitektkontor AB

Intressenter

Björn I.M. Svensson, NCC Boende
Tomas Sandstedt, NCC Boende
Kent Sjögren, Svanberg & Sjögren Bygg AB
Caspar Lindberg, arkitekt för Svanberg & Sjögren Bygg AB

SAMMANFATTNING – PROGRAMFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

Solsätraområdet har goda förutsättningar för bostadsbebyggelse. Läget är bra intill omtyckta och vidsträckta 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, kompenseras av förbättrad samhällsservice i form av ny förskola och ökad tillgång till anlagd park och lektytor. Den faktiska närheten till rekreationsområden minskar inte eftersom marken inom planområdet tidigare inte varit tillgänglig utan ianspråktagen av hästhagar. Landskapsbilden kommer att förändras, men bebyggelsen ska utformas så att den blir ett positivt inslag med en tydlig identitet som gör hela området attraktivare.

En utbyggnad i enlighet med programförslaget bedöms inte medföra några betydande miljökonsekvenser.

Programområdet bedöms som lämpligt för

- Bebyggelse med främst friliggande bostäder (ca 100-140 st) i 1-3 våningar, med resligare byggnader mot dalgångens sidor och lägre bebyggelse mot dess mitt.
- Ett genomgående öppet parkrum utmed dagvattendiket (omformat till en attraktiv och säker vattenmiljö) som ansluter till områdets åkerholmar/skogsöar, med bevarad värdefull vegetation och lektytor, samt till strövområden i söder och väster.
- Bebyggelse med tydlig karaktär och arkitektur och med variation i täthet och tomtstorlek, främst med större tomter ca 1000 till 1500 kvm men även med ett inslag av mindre tomter ner mot 500 kvm.
- Förskola vid Hermanstorpssvägen
- Möjlighet för närhandel, caféverksamhet eller dylikt området sydligaste del mot Kolartorps allé.
- Ett större område med naturmark säkras väster om bebyggelsen. Det avgränsas så att ett parti med uppvuxen skog mot Hermansstorp bevaras och så att en promenadstig mellan detta och nästa fina skogsområde i söder kan anläggas.

För att främja en hållbar utveckling ska planen därutöver säkra en god dagvattenhantering och bra gång- och cykelvägar. Förutsättningar för en sådan utveckling av programområdet kan säkras i en detaljplan med kvalitetsprogram. Andra genomförandemedel och överenskommelser behövs för att säkerställa att området bebyggs med sunda och energisnåla hus.

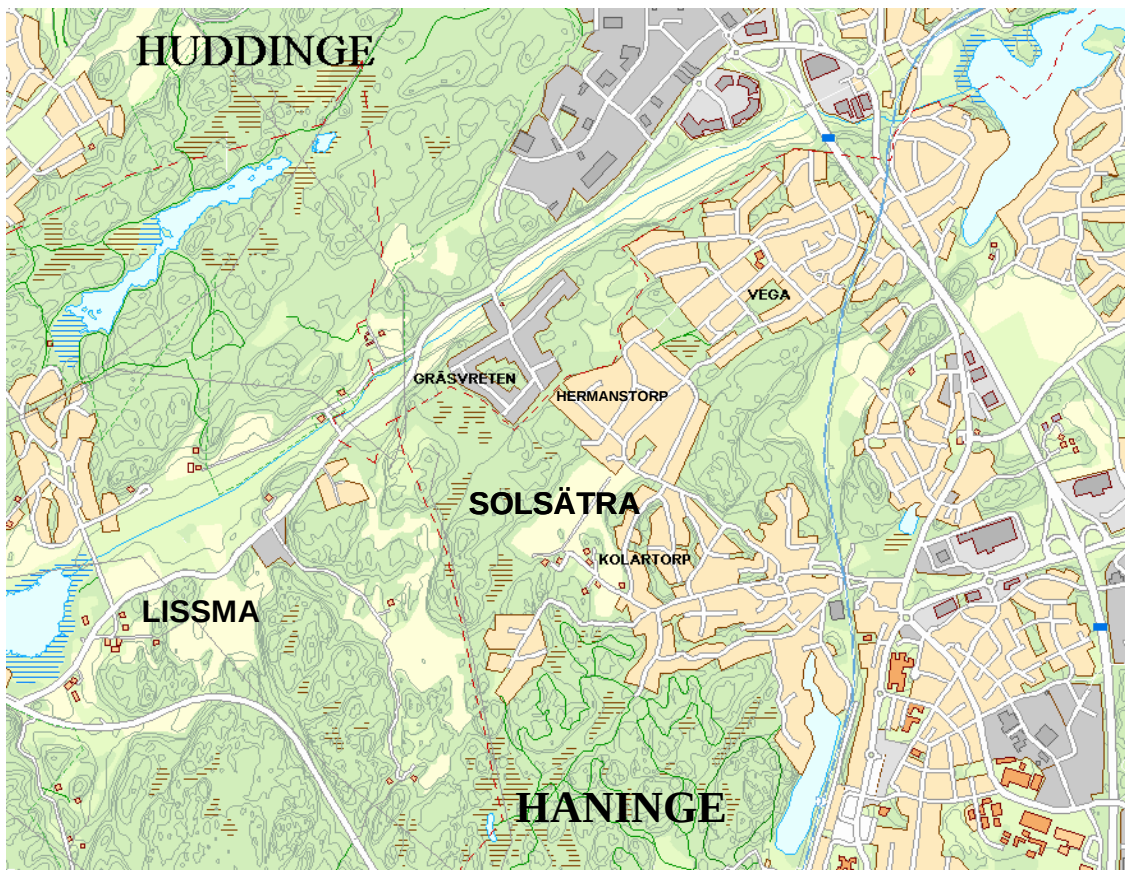
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Planområdet	7
<i>Områdesbeskrivning</i>	7
<i>Läge och ägoförhållanden</i>	7
Tidigare ställningstaganden	8
<i>Planer och förordningar</i>	8
<i>Vega-Norrby utvecklingsprogram</i>	9
Naturmiljö och rekreation	9
Bebyggelseområden och kulturmiljö	13
Gator och trafik	13
<i>Gatunät</i>	14
<i>Kollektivtrafik, gång och cykelväg</i>	15
Service	16
Teknisk försörjning	17
<i>Dagvatten</i>	18
<i>Vatten och spillavlopp</i>	19
<i>Telekommunikation</i>	19
PROGRAMFÖRSLAG	20
Övergripande struktur	21
Grönytor	21
Bebyggelse - gestaltningsidé och karaktär	21
Gator, kvarter	22
Service	22
Teknisk försörjning	23
Hållbar samhällsbyggnad	23
ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER	25
Miljökonsekvenser & hållbar samhällsbyggnad	25
<i>Landskapsbild och friytor</i>	25
<i>God bebyggd miljö</i>	25
<i>Resurshushållning</i>	25
<i>Trafik</i>	25
<i>Behov av miljöbedömning- "behovsbedömning"</i>	26
<i>Barnperspektiv</i>	26
<i>Konsekvenser för angränsande bostadsområden</i>	27
FORTSATT ARBETE	28
Fördjupade studier	28
Genomförandefrågor och exploateringsfrågor	28
Preliminär tidplan	28

BAKGRUND OCH SYFTE

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen. När ett program utarbetas ska kommunen samråda med länsstyrelse, myndigheter, föreningar och andra aktörer som kan ha ett väsentligt intresse av programmet (PBL 5 kap 20 §).

Den 20:e november 2007 inkom en intresseförfrågan från NCC om detaljpaneläggning för bostäder på fastigheterna Kolartorp 3:4 och 4:3 m.fl. Fastigheterna ligger vid Solsätra i nordvästra Haninge, som är en strategiskt belägen kommun del nära både motorväg, pendeltåg och värdefulla rekreationsområden. Kommundelen har tidigare dominerats av fritidshusbebyggelse från 40- och 50-talet, men omvandlas stegvis till permanentboende. För att styra upp och underlätta omvandlingen tog kommunen 1996 fram ”Vega-Norrby utvecklingsprogram”, som följts av flera detaljplaner och en stegvis utbyggd infrastruktur och fastighetsombildning. Väster om järnvägen är det närmast arbetet med en detaljplan för Hermanstorp som ska inledas.



Orienteringskarta

När utvecklingsprogrammet togs fram var Solsätraområdet en brukad jordbruksmark och inte aktuellt för bostäder. Nu, när hästverksamheten ska upphöra på grund av närheten till kommande bostadsområden i Kolartorp, bedömer kommunen att ett tillskott med fler bo-

städer skulle kunna vara en önskvärd samhällsutveckling, i linje med översiktsplanens intentioner. Därför har kommunstyrelsen givit planenheten i uppdrag att ta fram ett planprogram för bostadsändamål vid Solsätra.

Genom att visa hur bostadsbebyggelse vid Solsätra skulle ändra närområdets förutsättningar vad gäller bl.a. trafik, vatten och avlopp, tillgång till grönområden och barnomsorg är planprogrammet samtidigt ett första steg i planläggningen av Hermanstorp. Programarbetet samordnas med en aktualitetsprövning och ev. komplettering utvecklingsprogrammet så att detaljplanen för Hermanstorp ska kunna påbörjas direkt därefter, utan extra programskede.

Planprogrammet ska pröva förutsättningarna för en ny långsiktigt hållbar bostadsbebyggelse i Solsätraområdet och översiktligt bedöma dess möjliga konsekvenser, i synnerhet för omgivande bostadsområden. Programmet ska utforma riktlinjer för områdets övergripande disposition och utformning, som underlag för kommande detaljplanering och utgöra ett komplement till Vega-Norrby utvecklingsprogram.



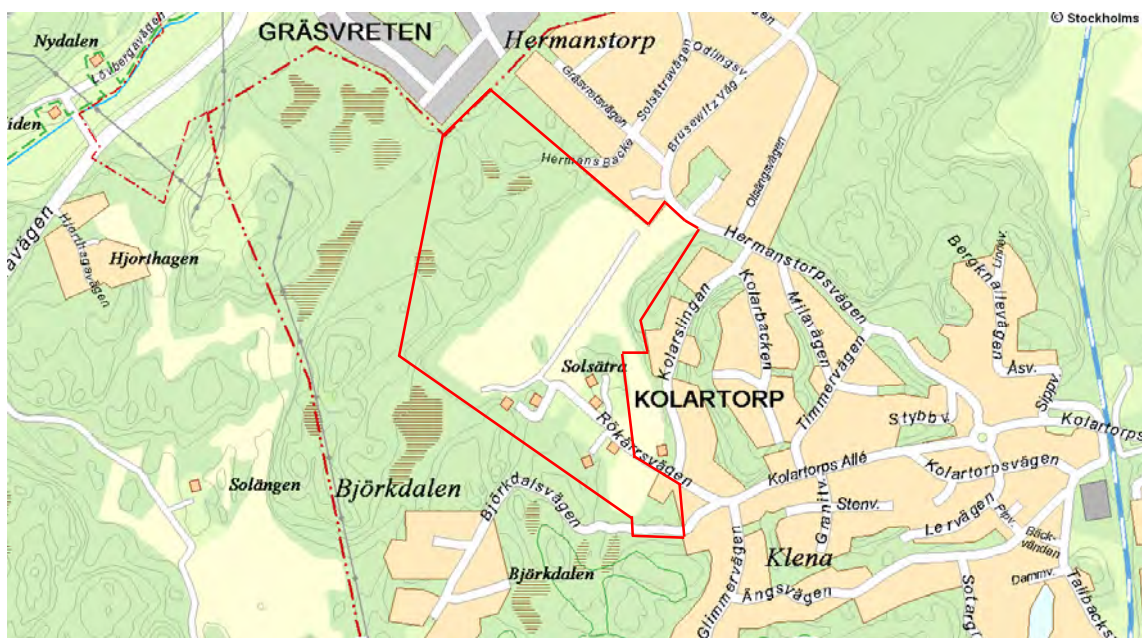
Landskapsbilder från programområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Områdesbeskrivning

Programområdet ligger ca 2 km väster om centrala Handen vid bostadsområdena Hermans-
torp, Vega och Kolartorp och omfattar ca 40 ha. Den del av programområdet som föreslås
bebyggas består i huvudsak av obrukad betesmark och korsas av ett djupt genomgående
dike. Inom området finns två trädbevuxna höjdparter och området ramas in av hårt gallrade
skogssluttningar. Ett fåtal permanenta bostads- och fritidshus finns, liksom en ladugårds-
byggnad och ett antal uthus. Även ett större parti befintlig skogsmark i väster föreslås ingå
som naturmark i programområdet.



Områdesavgränsning av programområdet

Läge och ägoförhållanden

Programområdet gränsar i norr till Hermanstorp och i väst till ett skogsområde utmed Hud-
dinge kommungräns, som också avgränsar programområdet i nordväst. I öster når området
fram till detaljplanerna för Kolartorp etapp 1 och 2. I söder överstämmer programområdets
gräns med fastighetsgränsen mellan privatägd mark och de kommunala skogsfastigheterna
Kolartorp 3:2 och Rudan 3:1. I väster inkluderas en del av den kommunala skogsfastigheten
Kolartorp 3:3 i programområdet.

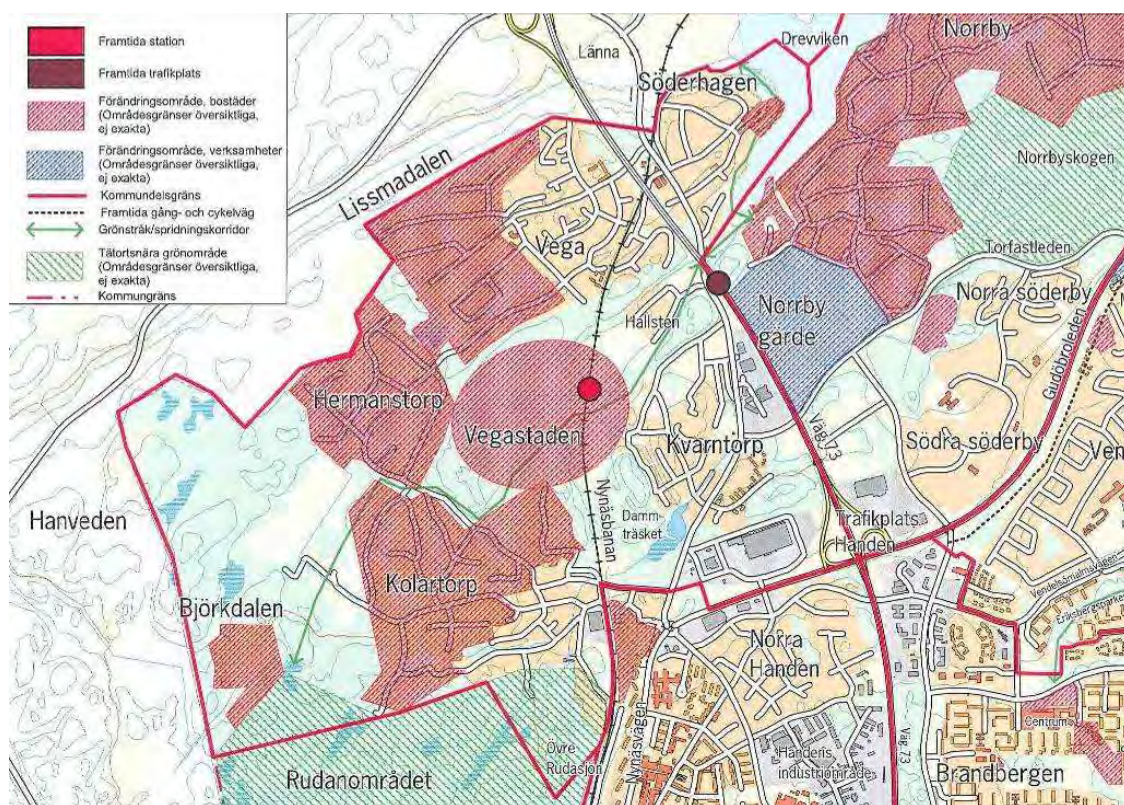
En stor del av planområdet ägs av NCC boende AB (Kolartorp 4:74) och Svanberg och Sjö-
gren Bygg AB är blivande markägare (del av Kolartorp 4:1). Även kommunen är en stor
markägare (Kolartorp 3:3 och Rudan 3:1). Därtill finns även sju mindre privatägda fastighe-
ter.

Tidigare ställningstaganden

Planer och förordningar

Haninge kommuns långsiktiga planer för mark- och vattenanvändning fastslås i översiktsplanen (antagen 2005). Där utpekas angränsande bebyggelseområden, Hermanstorp och Kolar-
torp, som förändringsområden för bostäder. För Solsätra programområde fastslås ingen särskild utvecklingsriktning.

I översiktsplanen framhålls att stadsdelens bris på bostadsnära park ska åtgärdas i kommande planering och att gröna stråk och entréer till större ströv- och rekreationsområdet ska säkerställas och utvecklas. Under förutsättning att dessa målsättningar säkras i kommande detaljplan bedöms bostadsbebyggelse inom programområdet ligga väl i linje med översiktsplanens intentioner.



Översikt – förändringsområden. Haninge Översiktsplan

En liten del av programområdet mot Hermanstorp är planlagd sedan tidigare. Den berörs av en äldre byggnadsplan från 1952 (B56). För denna inrättades ett förordnande enligt 113§ dåvarande byggnadslagen. Det måste nu upphävas av länsstyrelsen innan mark som i byggnadsplanen är allmän plats kan tas i anspråk för kvartersmark, t.ex. för en ny förskola. Arbetet har inletts för att få förordnandet upphävt.

Längst ner i sydväst berör en del av programområdet en nyligen antagen detaljplan för Kolar-
torp etapp 2, Kolarslingan – Hermanstorpsvägen. Genom att omdisponera en del av den

antagna detaljplanen kan en effektivare markanvändning, där fler fastigheter delar på nödvändig infrastruktur, uppnås.

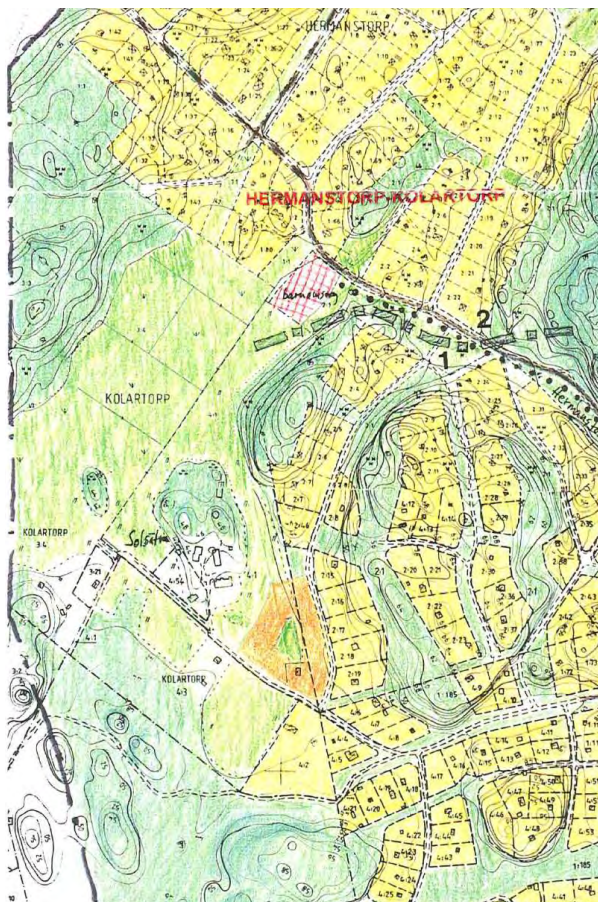
Vega-Norrby utvecklingsprogram

"I Vega-Norrby skall långsiktig hållbar samhällsutveckling uppnås. Den ska avse goda levnadsförhållanden för alla, hushållning med naturresurser baserade på en ekologisk grundsyn och kretsloppstänkande"

Vega-Norrby utvecklingsprogram, antaget av fullmäktige 1997, var ett första steg i arbetet med ny planläggning av kommundelen för att underlätta och styra upp den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende. Hermanstorp och Kolartorp beskrivs som ett attraktivt bebyggelseområde, men med undermåliga grundförutsättningar, så som begränsad vatten- och avloppsförsörjning och underdimensionerade vägar utan belysning.

När utvecklingsprogrammet författades var större delen av Solsätraområdet öppen hästbetad jordbruksmark. I samband med planläggningen av Kolartorp bedömdes hästverksamhet i området som olämplig bl.a. på grund av risken för allergier hos närboende. Den dåvarande ägaren sålde marken och förutsättningarna för att bevara ett öppet betat landskap är därmed små.

Utvecklingsprogrammets huvuddrag återfinns i översiktsplanen och en planläggning av Solsätraområdet för bostadsbebyggelse i linje med i översiktsplanens intentioner stämmer också med avsikterna i utvecklingsprogrammet.



Utdrag ur Vega-Norrby Utvecklingsprogram

Naturmiljö och rekreation

Programområdet kännetecknas idag fortfarande av en tilltalande öppenhet som tidigare säkrats genom hästbete. Den öppna plana jordbruksmarken finns i dalens botten som omges av skogsmark utmed horisontlinjen i öst, väst och syd. Genom området går ett djupt dike som tar hand om vatten från såväl programområdet som från naturmark i väster och bebyggelseområden i norr. I området finns ett par åkerholmar och en större skogsklädd kulle. Skogspartierna som omgärdar området är kraftigt gallrade och sammanhängande bryn finns bara bevarade på några få platser, bl.a. i anslutning till den centrala kullen som också pryds av karaktärsfulla träd. Skogsmarken väster om Solsättradalen domineras av kraftigt kuperad och avverkad skogsterräng, med mycket berg, våtmarker och några större uppvuxna skogspartier samt ett mindre område med sumpskog.

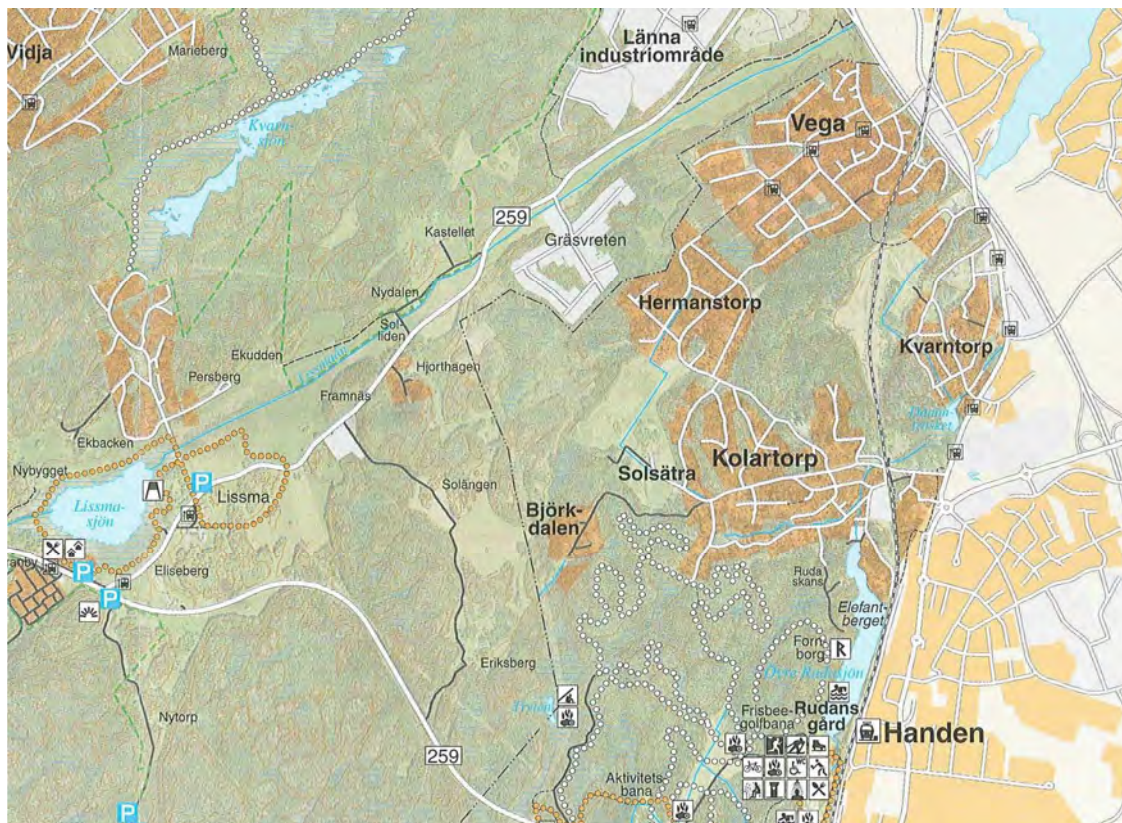
Vid fortsatt planläggning av området ska sumpskogen bevaras. Även diket genom området samt åkerholmarna har ett generellt biotopskydd och åtgärder som kan påverka naturvärdena negativt kräver dispens. Åkerholmarna kan bevaras som del av ett genomgående grönstråk, liksom diket som utvecklas för fördröjning av områdets dagvatten. Eventuell förekomst av en moränrygg av geovetenskapligt värde i den sydvästra delen av programområdet undersöks i det fortsatta planarbetet. Inga synnerliga naturvärden eller hotade arter har identifierats inom programområdet. En fördjupad naturinventering utförs inför nästa skede i planprocessen för att förbättra kunskapsunderlaget.



Vy över programområdet från nordväst

Solsätraområdet har en viktig funktion som entré till vidsträckta rekreationsområden i söder och väster. Området ligger på gränsen till Hanveden, som är ett omtyckt besöksmål i Stockholmsregionen och klassat som riksintresse för friluftslivet (Ågesta-Lida-Riksten) med mycket höga naturvärden. Största delen av Hanveden ligger i Huddinge kommun, med bl.a. Lännaskogens naturreservat och Lissma friluftsområde någon km söder om programområdet. På Haningesidan, söder om Solsätra, finns Rudanområdet, ett viktigt tätortsnära rekreationsområde med motionsspår och badplatser, som kommunen avser säkra som

naturreservat. För en ökad tillgänglighet kommer även behovet och möjligheterna till parkeringsytor i samband till fritidsområdena att utredas vidare.



Utdrag ur Hanvedenkartan

Programområdets betydelse som grönstråk lyfts fram i såväl översiktsplanen som i Vega-Norrby utvecklingsprogram. Pågående detaljplanering i kommundelen har försvagat kopplingarna åt nordöst upp till Drevviken, men stråkets lokala betydelse för Hermanstorp kvarstår. Den öppna marken har tidigare nyttjats till hästhagar, men passage genom området har varit möjlig via en nordsydlig hästränningsbana, som fungerar som promenadstråk genom och runt området. Naturmarken i väster är mycket kuperad och tidigare gallrade/avverkade partier med tät sly av tall och björk är bitvis svåra att ta sig fram i.

Eftersom programområdet är plant och omgivet av höjder finns det flera platser med vackra utsikter som bör tas tillvara vid planläggning av området. Områdets öppna karaktär bör i möjligaste mån bevaras. Den tätortsnära naturmarken i väster bör ingå i planområdet, så som programförslaget föreslår. Avgränsningen bör göras så att en gångstig kan anläggas för att underlätta passage mellan den uppvuxna skogen i områdets norra del invid Hermanstorp och bevarad skogsmark i söder. Med riktade skötselinsatser som motsvarar områdets tätortsnära läge kan även de avverkade partierna på sikt utvecklas till värdefull rekreationsskog. Vad gäller den fortsatta kopplingen söder ut, mot Rudan och Hanveden, bör kommunen i egenkap av markägare noggrant övervaka skogens skötsel och förvaltning så att inte ytterligare rekreativvärden går förlorade genom nya avverkningar.



Landskapskaraktär och befintliga promenadstråk.



Kraftigt gallrad slänt utmed Solsätradalens västra sida

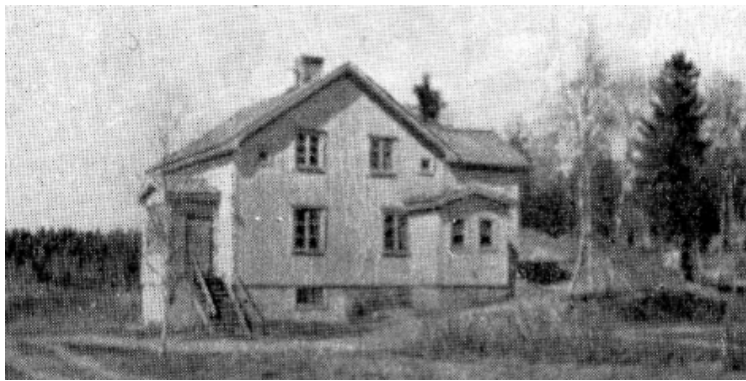
Bebyggelseområden och kulturmiljö

Programområdet ansluter till Hermanstorp i norr och Kolartorp i öster som båda genomgår en gradvis omvandling från glest fritidhusområde till tätare villaområde. Inom programområdet finns fem bostads- och fritidshus samt en ladugårdsbyggnad och tillbyggnader samlade kring den nuvarande södra entrén från Rökärsvägen.



Entréområde från Rökärsvägen

Programområdet har inga anmärkningsvärda kulturhistoriska värden. Av visst intresse är Solsätra gård (Kolartorp 4:54) som är från tidigt 1900-tal. Inga kända fornlämningar finns inom programområdet. En fornlämning har tidigare varit registrerad, men denna har efter undersökning avskrivits av Länsstyrelsen, som anser att inga ytterligare undersökningar behövs.



Solsätra gård, nu och förr



Hermanstorps södra del sedd från programområdet

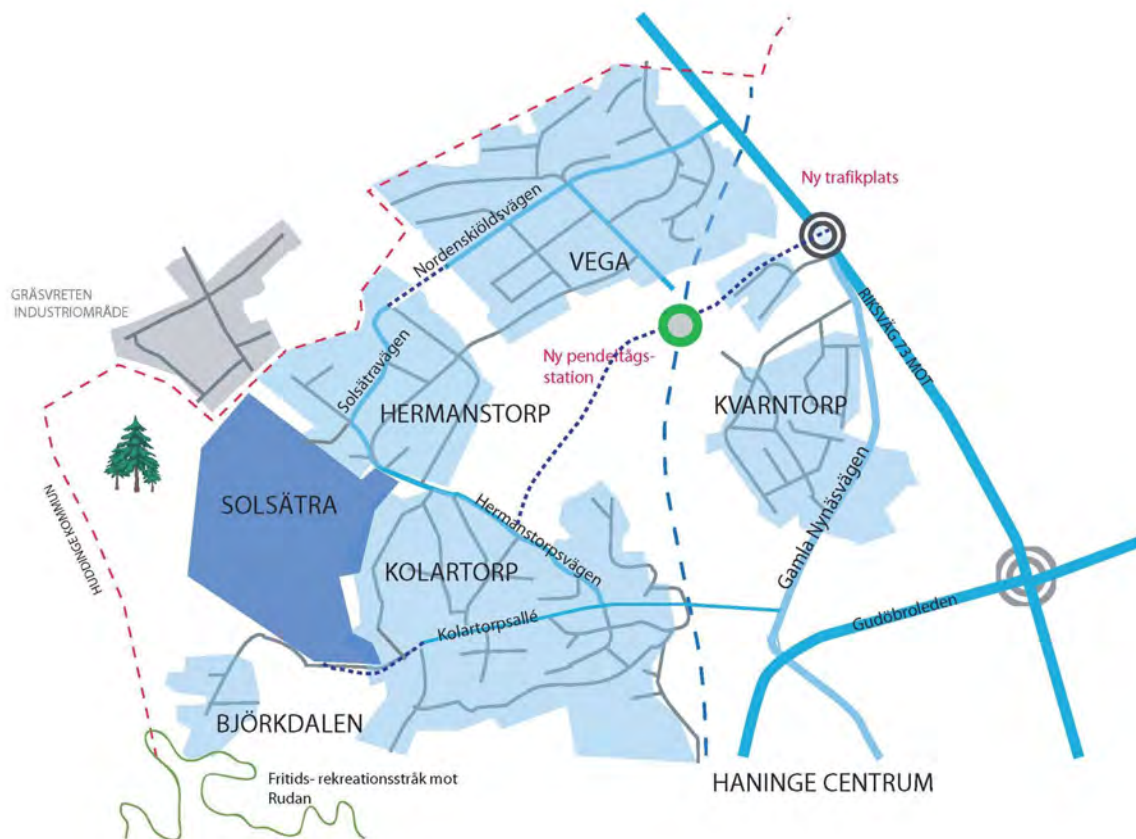
Gator och trafik

Gatunät

Programområdets södra del nås från öster via en förlängning av Kolartorps allé mot Björkdalen och via Rökärsvägen. Områdets norra del föreslås nås via Hermanstorpsvägen. Både Hermanstorpsvägen och Kolartorps allé ansluter till gamla Nynäsvägen och Gudöbroleden och vidare till riksväg 73.

Förutom den nya Kolartorps allé med belysning, alléplantering och avskilt gång- och cykelstråk är vägnätet av låg standard med grusvägar och huvuddelen utan belysning. Vägarna rustas upp etappvis allt eftersom nya detaljplaner antas.

Avsikten är att Hermanstorpsvägen ska rustas upp till samma standard som Kolartorps allé, med separat gång- och cykelväg där så är möjligt. Denna nya huvudgata kommer passera norr om programområdet och via Solsätravägen ansluta till Nordenskiöldsväg i norr. I öst kommer Hermanstorpsvägen så småningom att stå i förbindelse med Vegastadens nya huvudgata som ska leda förbi en ny pendeltägsstation och fram till en ny trafikplats på väg 73.



Programområdets kontakt med kommande huvudgator Hermanstorpsvägen/Solsätravägen, Nordenskiöldsväg mot Vega i norr

I programområdets låglänta partier finns djup lerjord med för bebyggelse och vägar besvärliga egenskaper, högt grundvattenstånd och vibrationskänslighet, vilket måste beaktas i utformningen av ett framtida vägnät. En grundlig geoteknisk utredning finns för den låglänta partiets västra och södra del, men kunskapsunderlaget för den östra delen behöver utökas.



Upprustade Kolartorpsallé i riktning mot Solsätra.

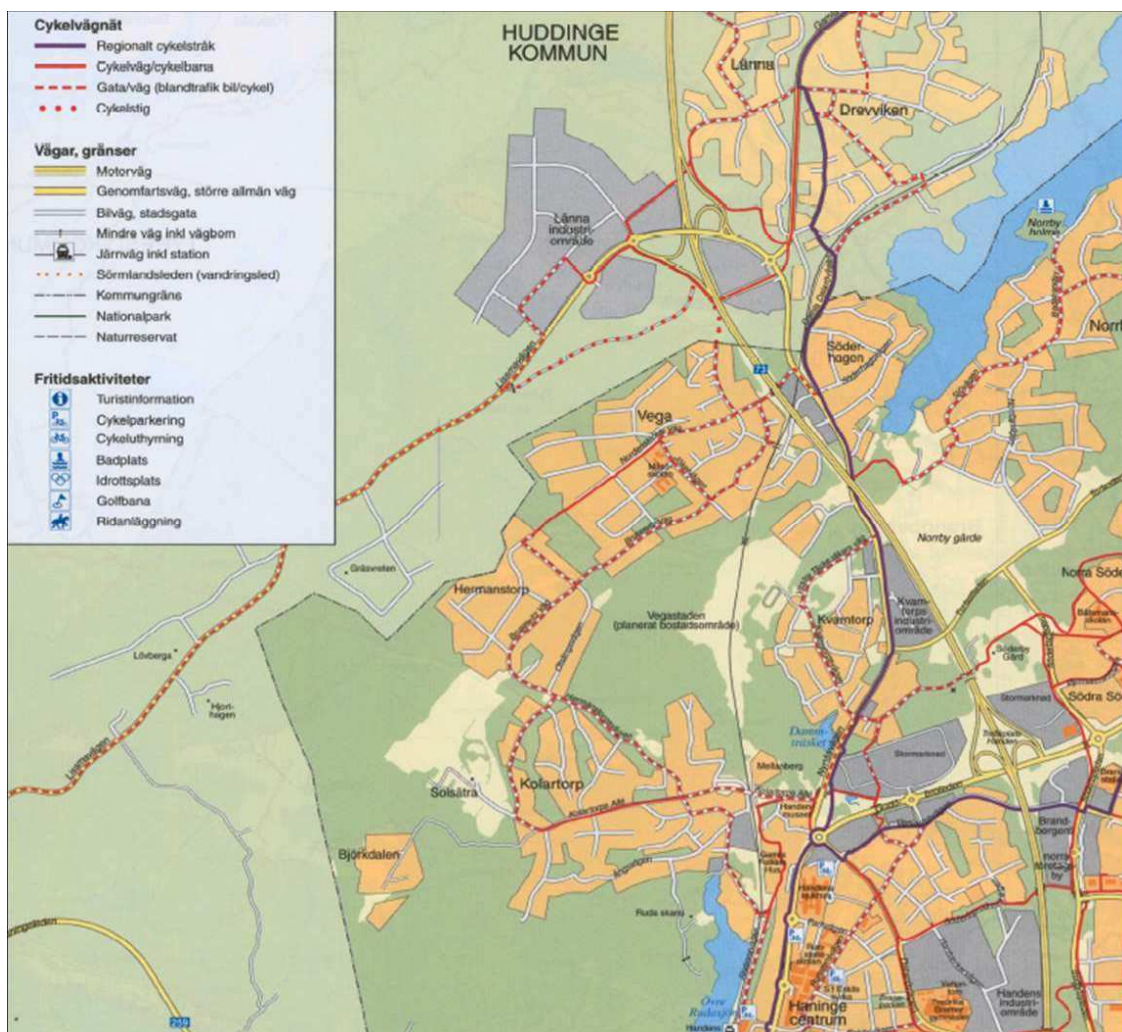
Kollektivtrafik, gång och cykelväg

Idag är befolkningen i Hermanstorp och Kolartorp i hög grad hänvisad till bil. Närmaste busshållplats finns norr om Hermanstorp i slutet av Nordenskiölds väg, buss 835. Även på gamla Nynäsvägen ca 2 km från programområdet finns en busshållplats. Den trafikerar buss 835 (mot Farsta centrum), 830 (mot Länna Handelsplats i norr) och buss 810 (mot Gullmarsplan).

När kommundelens huvudgator byggts klart och Hermanstorpsvägen förbundits med Nordenskiölds väg kommer den utgöra den en genomgående huvudgata som ska trafikerar av buss med förbindelse in till Vegastadens nya pendeltågsstation. Hållplatser planeras i planens närhet i samråd med SL. Avståndet till busshållplats från programområdets sydligaste delar kan bli upp emot 1 km. Eventuellt kan programområdets östra del trafikerar med buss, som på så sätt skulle kunna förbinda Hermanstorpsvägen och Kolartorps allé. Frågan ska utredas vidare vid fortsatt planering. De svåra markförhållandena gör stora delar av programområdet olämpligt för busstrafik. Även en bullerutredning ska göras inför nästa skede för att utreda konsekvenserna av en eventuell busstrafik.

För att främja hållbara resevanor, t.ex. att ta cykeln direkt till pendeltåget, ska goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik säkras inom programområdet. Detta är särskilt viktigt eftersom avståndet till närmaste busshållplats kan bli långt. Gena, säkra och trygga gång- och cykelvägar ska ansluta till omgivande system, kollektivtrafik och viktiga målpunkter så som skolor.

Gång- och cykelväg finns anlagd längst med Kolartorps allé, men saknas för övrigt. I samband med pågående och kommande detaljplaner kommer förutsättningarna att förbättras, bl.a. med ny gång- och cykelväg utmed Hermanstorpsvägen. Även möjligheterna att förbättra de mellankommunala förbindelserna mellan Haninge och Huddinge ska utvärderas. Det gäller i synnerhet förbindelsen genom Hermanstorp mot Gräsvreten i öster och genom Björkdalen mot Lissmasjön i söder.



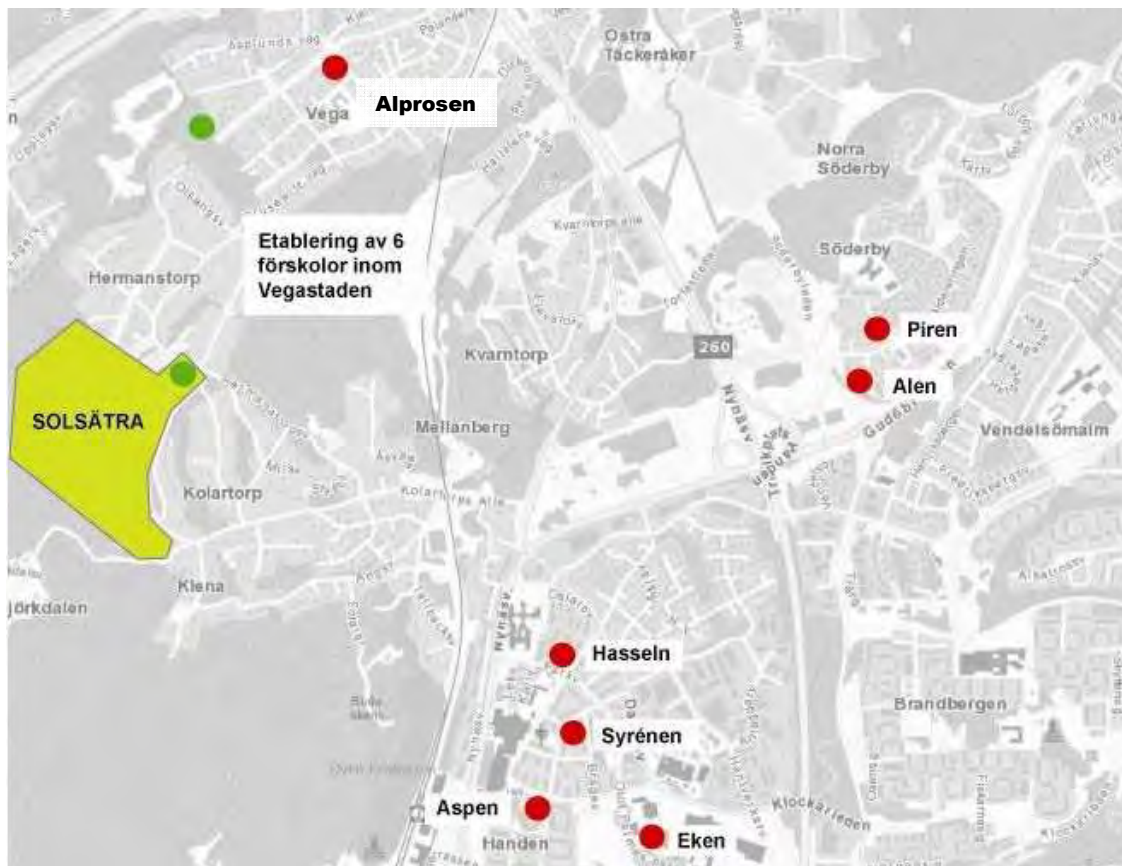
Befintligt gång- och cykelvägnät Haninge och Huddinge kommun. (markerat i rött)

Service

All nödvändig dagligvaruservice finns intill gamla Nynäsvägen och riksväg 73; Coop, Maxi stormarknad och Länna handelsplats. I öst finns Haninge centrum med butiker, restauranger, folktandvård, Handen närsjukhus, vårdcentral, polis och bibliotek. Längst med gamla Nynäsvägen finns även den välbesökta snabbmatsrestaurangen Vegabaren.

Enligt kommunens upptagningsområden för förskola och skola hänvisas barn i Hermanstorp till förskolan Alprosen och Mäsöskolan (F-5) och barn från Kolartorp och Solsätra till centrala Haninge. I centrala Haninge finns förskolorna Piren, Alen, Hasseln, Syrenen, Aspen och Eken. Närmaste grundskolor där är Runstensskolan (F-5) och Söderbymalmsskolan (6-9) och gymnasieskolorna Haninge Fria och Walters.

Det ökande behovet av förskolor och skolor i Vega – Söderhagen - Hermanstorp är tänkt att bemötas med en ny F-9 skola i anslutning till den kommande nya pendeltägsstationen i Vega och sex nya förskolor inom Vegastaden. Den närmaste av dessa planeras ca 800 m från Solsätraområdet. En uppdatering av prognoserna som inkluderar ny bostadsbebyggelse vid Solsätra pekar dock på att ytterligare två förskolor kan behövas. En av dessa skulle kunna placeras vid Nordenskiölds väg i Hermanstorks norra del och den andra bör förläggas i programområdets norra del invid Hermanstorsvägen.



Lokalisering av förskolor i Haninge tätort, befintliga (rött) och planerade (grönt)

Teknisk försörjning

Dagvatten

Vattennivåerna är höga i det flacka Solsätraområdet som idag tar emot och fördröjer dagvattnen från Hermanstorp och en del av Vega samt från naturmark i väster och söder. Diket som passerar genom området är egentligen dimensionerat för att hantera vatten från jordbruksmark och inte för en ökad vattenmängd från förtätad bebyggelse. Söder om programområdet finns en väl dimensionerad trumma som klarar tillkommande vattenmängder.

Dagvatten från detaljplanelagt område klassas enligt lag som avloppsvatten och måste omhändertas på ett korrekt sätt. Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi (antagen 2005-04-04) ska dagvatten vid ny bebyggelse renas, infiltreras och omhändertas i första hand på egen tomtmark. Strategins ambitioner ska arbetas in i kommande planarbete för Hermanstorp och Solsätra. På grund av terrängen, med högt grundvattentryck i flacka leriga dalgångar, kan det dock vara svårt att åstadkomma tillräckligt med infiltration på egen tomt och även svårt att hitta bra platser för fördröjning och utjämning av höga flöden. I normalfallet är inte dagvattnen från villaområden särskilt förorenat, men eftersom just detta dagvatten rinner till Drevviken, som är en tungt belastad och känslig vattenmiljö, så måste frågan bevakas noga.

Från och med december 2009 finns en fastställd miljö kvalitetsnorm för Devviken som innebär att dess ekologiska status inte får försämrats utan tvärtom måste förbättras så att en god ekologisk status nås senast år 2021

En första dagvattenutredning har tagits fram. Dagvatten från den bebyggda delen av Vega kan hanteras inom den yta för fördröjning som redan finns inplanerad i skogspartiet mellan Vega och Hermanstorp. För den södra och större delen av Hermanstorp kommer en ca 1000 kvm stor fördröjningsyta/damm behövas. Denna kan placeras söder om Solsätravägen i det breda vägreservatet som leder ner mot programområdet. Där finns en nivåskillnad som möjliggör en uppdämning vid stora vattenflöden. Även längre norrut utmed Solsätravägen bör det befintliga diket kunna utökas för att fördröja mer vatten. Från den sydöstra delen av Hermanstorpsvägen vid Olsängsvägen, som ligger lågt i terrängen, kan dagvatten avledas i nya ledningar österut längs Hermanstorpsvägen. Dessa ledningar måste samordnas med ledningsgravar för befintliga, utökade och planerade nya bostadsområden utmed Kolartorpsvägen.

Även dagvatten från själva Solsätraområdet ska fördröjas om området bebyggs. Detta kan lösas genom att skapa dammar och utjämningsytor längs det befintliga diket. Med rätt utformning kan dagvattenanläggningar, dammar och vattendrag också utgöra ett tilltalande inslag i en kommande parkmiljö där. En kompletterande utredning görs under nästa planskede för att visa hur planen förhåller sig till gällande miljö kvalitetsnormer för vatten genom att redovisa vilka vattenförekomster som påverkas, vilken status dessa har och på vilket sätt som planen behöver utformas med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna. Tillräckliga fördröjnings/översilningsytor ska sedan säkerställas i planen.



Långsträckt nord-sydlig hästbanan utmed diket genom Solästra.

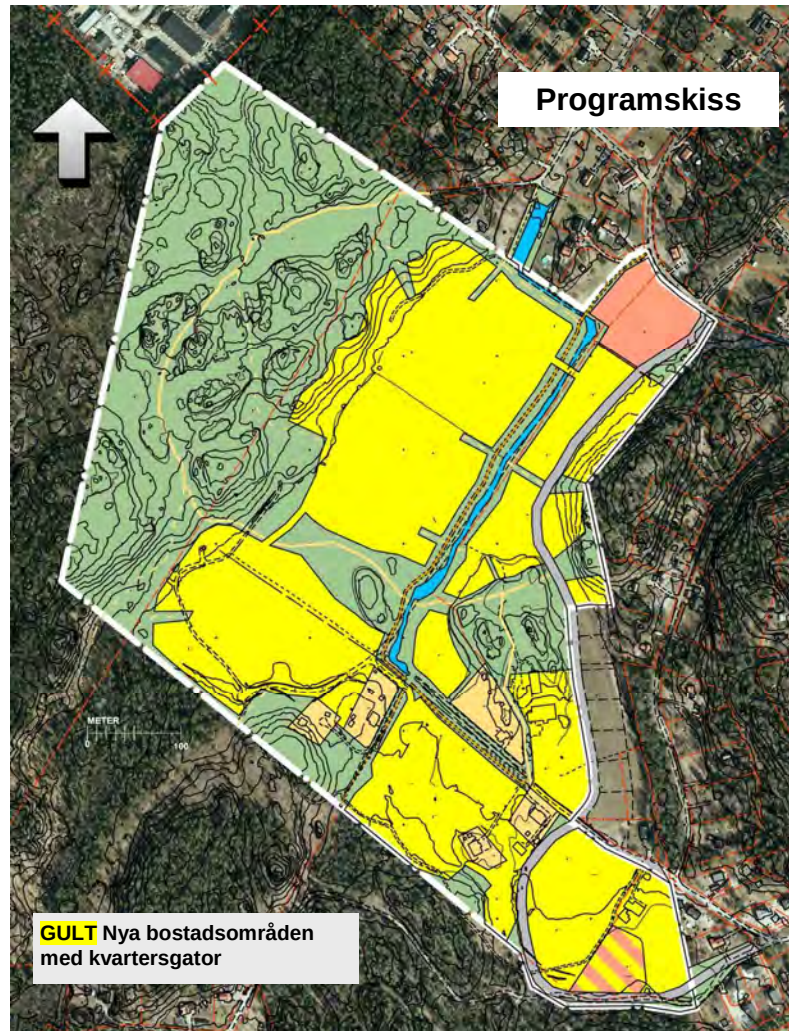
Vatten och spillavlopp

Den otillfredsställande avloppssituationen i kommundelen är en av de mest angelägna orsakerna för en ny planläggning av Hermanstorp. Den bitvis flacka terrängen innebär en utmaning för hanteringen av spillavlopp, då det kan vara svårt att få tillräckligt fall i ledningarna. Den vanligaste lösningen är pumpstationer, vilket dock har flera nackdelar bl.a. finns en risk för luktproblem och ett skyddsavstånd på 50 meter krävs kring dem. Ett annat alternativ är lågtrycksavlopp, LTA, där varje enskild fastighet har en egen pump för tryckavlopp som pumpar spillvatten (vatten från toalett, bad dusch och disk) till ett allmänt ledningsnät. En fördel med LTA är att det innebär ett mindre ingrepp i marken med ledningar som kan läggas både i terräng och flackt. Detta är det system som är aktuellt vid en utbyggnad av Solsätraområdet och bör även utvärderas vid planläggning av Hermanstorp. Även befintliga fastigheter i planområdet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Telekommunikation

I programområdets sydvästra del finns idag en telemast. Av upplevelsemässiga skäl föreslås den bli flyttad längre från bebyggelsen. Enligt förhandsbesked från teleoperatören (TeliaSonera och Telenor) bör en flytt längre åt nordväst vara fullt möjlig. I första hand ska man se över möjligheterna att samnyttja en befintlig mast nära gränsen mellan Haninge och Huddinge, alternativt kan man sätta upp en ny mast längre bort från bebyggt område.

PROGRAMFÖRSLAG



Med utgångspunkt i gällande översiktsplan och övergripande kommunala riktlinjer har följande mål och nyckelfrågor identifierats:

- Tillkommande bebyggelse ska förstärka kommundelens attraktivitet. Dess karaktär och egenart ska på ett positivt sätt samspela med omgivningen.
- Tillräckliga grönstråk ska säkras för att bevara och förstärka angränsande bostadsområdets tillgång till strövområden.
- Tillräckliga fördöjnings-/översilningsytor för dagvatten ska säkerställas
- Kommundelens brist på anlagd park ska åtgärdas.
- Tillräckligt utrymme ska säkras för samhällsservice, t.ex. barnomsorg.
- Förutsättningarna för kommersiell service så som mindre närhandel ska om möjligt förstärkas.
- Områdets förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska förbättras.
- Bebyggelseutvecklingen i området ska bidra till en hållbar utveckling.

Övergripande struktur

Bebyggelse föreslås huvudsakligen på områdets flacka öppna partier med bevarande av existerande skogsbryn och skogsöar/åkerholmar i de centrala delarna. Brantare partier på den större skogsklädda kullen föreslås också bli lämnade som grönmark liksom kullens centrala del. I väster inkluderas ett större område med naturmark och centralt i området skapas ett genomgående öppet parkstråk. Genom området föreslås ett väl förgrenat nätverk av kvartersgator som möjliggör passage från Hermanstorp till Kolartorp och gröna tvärförbindelser som ger god kontakt med anslutande naturmark.

Grönytor

I det centrala parkstråket föreslås det befintliga dagvattendiket bli omgjort till ett attraktivt och säkert vattendrag med flacka stränder och därmed lågt vattenstånd med trädgångar längs med stränderna. Vattendraget får i stort sett följa det befintliga diket sträckning och ges i den centrala delen en eller flera dammliknande utvidgningar som också kan fungera som utjämningsmagasin för dagvatten. Möjlighet till vattenlek ska utredas.

I anslutning till vattendraget föreslås en belyst gång- och cykelväg som når från Hermans-
torpsvägen till Kolartorps allé. Gång- och cykelvägen utsträcks i söder mot Björkdalen och naturområdena Hanveden och Rudan. Vid skogsöarna centralt i området föreslås park- och lekytor med mått som möjliggör bollspel. Från parken löper grönstråk ut till omgivande bebyggelse och naturmark, vilket möjliggör trevliga promenadstigar kors och tvärs genom området. Genom den västra naturmarken anläggs en mindre promenadstig som förbinder Hermanstorp med planområdets södra delar. Vackra utsiktspunkter inom planområdet tas tillvara och kan förstärkas med parkbänkar och grillplatser.

Bebyggelse - gestaltningsidé och karaktär

Bebyggelsen utformas som friliggande en- och tvåvåningsvillor i de flacka partierna med lägre byggnader i det centrala området för att förstärka områdets öppna karaktär. Tomterna föreslås vara ca 1000 till 1500 kvm. I kantområdets gallrade slänter kan lite resligare byggnader, upp till tre våningar inkl. souterräng, passas in. Där föreslås bebyggelse på stora tomter som möjliggör att en naturmarkskaraktär med uppväxt vegetation kan bevaras på tomtmarken.

För att uppnå en större variation i såväl bebyggelse som befolkning föreslås också ett inslag av gruppbebyggelse med mindre kedjehus, radhus eller liknande i områdets centrala och östra delar. För dessa kan tomterna vara mindre, ca 500 kvm.



Några idéer för områdets gestaltning

Bebyggelsen ges skilda uttryck i olika delar av området för att skapa omväxling och spänning samtidigt som en större målgrupp med skilda behov och önskemål kan nås. Målet är en bebyggelse med tydlig egen karaktär, variation och lekfullhet som sätter området på kartan och med omsorg ansluter till befintlig gårdsbebyggelse. Inför detaljplaneläggning föreslås att ett kvalitetsprogram upprättas för att styrka en miljöprofil och säkra en god struktur och utformning av området och bebyggelsen inkluderande ett tillgänglighetsperspektiv. Exempelvis måste lämplig bredd på det centrala parkrummet utredas närmare.

Med det upplägg som presenteras kan området totalt rymma upp emot 150 bostäder. Det slutliga antalet är bl.a. beroende av parkstråkets bredd och andelen tätare grupphusbebyggelse.

Gator, kvarter

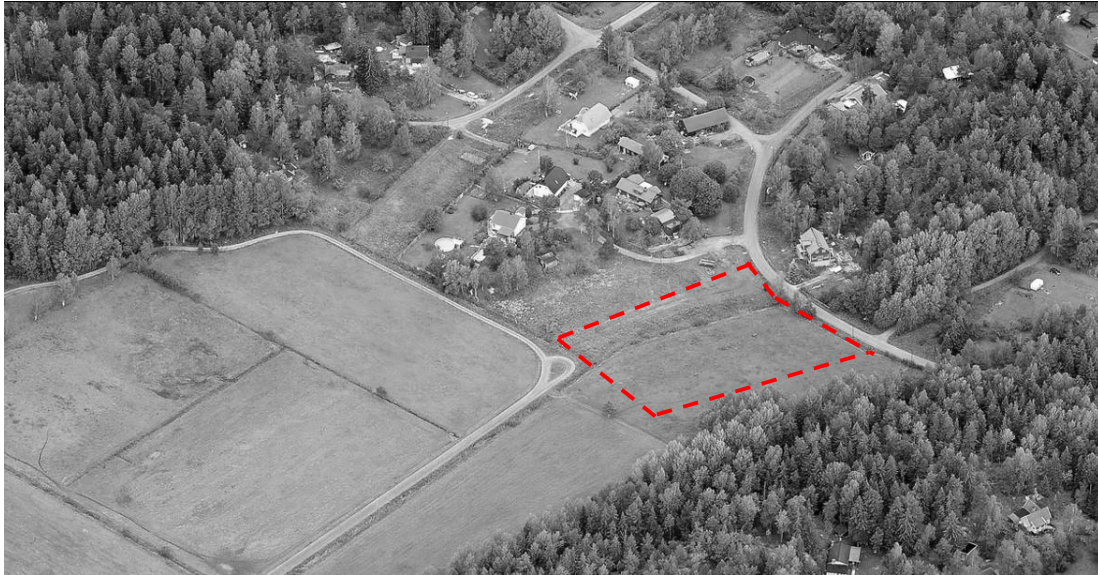
Gatusystemet föreslås vara genomgående då det för de boende kan vara intressant att nå målpunkter utanför området såväl via Hermanstorpsvägen som via Kolartorps allé. Gatusystemet anpassas inte för genomfartstrafik för omkringliggande områden. Gatunätet görs huvudsakligen utan vändplaner och utan långa raka vägar för att på ett naturligt sätt sprida trafiken och dämpa hastigheten. Vägkorsningar och mötesplatser tydliggörs genom att gaturummet vidgas och trädplanteras.

Kvarteren görs relativt små eller med avbrott för genomgående grönstråk med gångvägar för att skapa goda och säkra interna kontaktvägar inom området. Gator avgränsas med häckar och staket med endast små öppningar för att förstärka gaturummets intimitet.

Gena, säkra och trygga gång- cykelvägar ansluts till omgivande system och kollektivtrafik genom anslutning till Hermanstorpsvägen, förskoletomten och Kolartorps allé samt möjlighet att nå ut till befintlig väg i Björkdalen.

Service

En ca 7500 kvm stor tomt för en förskola med sex avdelningar och ca 120 barn föreslås i programområdets norra del invid det genomgående parkstråket.



Föreslagen lokalisering av förskola inom fastighet Kolartorp 2:1 vid Hermanstorpsvägen

En etablering av närhandel, café eller dylikt vore välkommet i planområdets sydligaste del mot Kolartorps allé och möjlighet för detta kan skapas vid en planläggning.

Teknisk försörjning

Programområdet kommer att kunna anslutas till dels till befintligt kommunalt nät för dricksvatten och spillavlopp vid Kolartorps allé och dels till det som planeras utmed Hermanstorpsvägen. Vid utbyggnad av området är lågtrycksavlopp, LTA, aktuellt.

Dagvattenhanteringen ska så långt möjligt vara öppen, med diken och dammar, och integrerad i parkstrukturen. För att undvika djupa diken kan rörläggning behövas i smala sektioner.

Hållbar samhällsbyggnad

Huvudexploatören för Solsätra, NCC Boende, har uttalade höga miljöambitioner och en utarbetad miljöprofil. Exempelvis söker man alltid anpassa bebyggelsen till terrängen och bygga sunda hus genom att tillämpa BASTA ("byggbranchens avveckling av särskilt farliga ämnen") och byggvarudeklarationer med information om material som ingår i byggnaderna. För det enskilda projektet kan en egen miljöprofil utarbetas. De fokusområden där en extra hög ambitionsnivå är angelägen för Solsätra är naturligtvis dagvatten och friytor samt att värdefull naturmark bevaras. En projektanpassad miljöprofil kan lämpligen ingå som en del av områdets kvalitetsprogram.

För att nå en hållbar utveckling med låg energiförbrukning i ny bebyggelse har Boverkets byggregler skärpts kraftigt. Från och med i år har den tillåtna årliga elförbrukningen sänkts från 110 kWh/uppvärmd kvm till max 55 kWh/uppvärmd kvm för bostäder som har el som huvudsaklig uppvärmningskälla. Exempel på sådana är berg-, jord-, sjö- eller luftvärmepump, vattenburen elvärme, luftburen elvärme, elektrisk golvvärme, elektrisk varmvattenberedare mm. Detta ska jämföras mot senare års miljöprofilerade bostadsbyggen, lågenergihus och dylikt, som ”bara” legat ca 20-35% under de tidigare byggreglerna. Boverkets krav på en 50%-ig sänkning innebär med andra ord ett mycket kraftfullt steg mot en hållbar utveckling. Andra hållbara uppvärmningsalternativ så som fjärrvärme eller lokala biobränslepannor bedöms för närvarande inte vara aktuella i området.

ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser & hållbar samhällsbyggnad

Här sammanfattas programförslagets mer framträdande miljökonsekvenser.

Landskapsbild och friytor

- Landskapsbilden påverkas genom att sammanhållen bebyggelse etableras på öppen mark och i gallrad skogsmark.
- Befintliga terrängformationers siluetter bevaras.
- Inga väsentliga rekreationsvärden försvinner. Förslaget ger möjlighet att utveckla gångförbindelser, cykelstråk, lekytor och utblickspunkter.
- Tillgängligheten till rekreationsområden söder och väster om programområdet förbättras.
- Områdets karaktär av öppet jordbrukslandskap kan på sikt inte bevaras. Utan bebyggelse kommer området gradvis att växa igen. Med bebyggelse finns möjlighet att omvandla ett centralt parti till öppen parkyta med karaktär av ängsmark.
- Kommundelens tillgång till anlagd park förbättras.

God bebyggd miljö

- Tillkommande hus kommer att vara energieffektiva jmf med i kommunen befintlig bebyggelse.
- Sunda och miljöanpassade hus – en grundambition finns hos exploatörerna, men andra verktyg än detaljplan krävs för att säkerställa en högre nivå.
- Goda förutsättningar för en hälsosam och tilltalande bostadsmiljö i direkt anslutning till högkvalitativa rekreationsområden

Resurshushållning

- Bebyggelsen ansluter till befintlig infrastruktur på ett bra sätt.
- Jordbruksmark tas i anspråk, dock med bebyggelse med mycket trädgård som medger egen odling

Trafik

- Ett bra, relativt kollektivtrafikhärläge, med goda cykelvägsförbindelser till pendeltågsstation.
- Ett längre avstånd till buss än vad dagens riktlinjer förespråkar skulle öka risken för bekvämlighetskörande med bil.
- I närområdet bedöms trafikflödet öka något men inte till den grad att situationen vad gäller buller eller avgaser förändras märkbart.

Behov av miljöbedömning- "behovsbedömning"

Genomförandet av en detaljplan i enlighet med programförslaget kan inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap och MB 6 kap kräver en separat miljöbedömning. Detta preliminära ställningstagande har gjorts tillsammans med kommunens miljöstrategiska och ekologiska expertis och en sammanställning av beslutsunderlaget finns att tillgå på planenheten. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen.

Barnperspektiv

En planläggning av Solsätraområdet erbjuder ur ett barns perspektiv goda förutsättningar för en intressant utveckling med nya lekmiljöer som inte tidigare funnits representerade i närområdet. En ny lekplats och en mindre bollplan planeras, en norrvänd pulkabacke kan ordnas, de två skogsöarnas vegetationsridåer ger möjlighet för fri lek utan risk att förvirra sig djupt in i skogen och porlande vattenlek i grönstråket är en given attraktion.

Ur ett vuxet perspektiv på barns hälsa och säkerhet framstår närheten till vatten i en mer nyanserad dager. För att de positiva barnkonsekvenserna ska överväga de negativa måste anläggningen utformas med särskild inriktning på att minimera risker och maximera lekvänlighet. För att en öppen dagvattenhantering ska medges i detaljplan ska planen därför kopplas till tydliga sektioner som visar slänter, vattendjup och andra säkerhetsfrämjande åtgärder.

En samlad bedömning måste beakta att läget intill stora naturområden är en av områdets viktigaste förutsättningar och en stor tillgång ur ett barnperspektiv. Läget innebär också att föräldrar, på samma sätt som de i trafikerade stadsmiljöer måste bedöma sina barns trafikmognad, här måste bedöma "naturmognaden" innan barnen kan släppas att på egen hand utforska sin närmiljö. Förskoleverksamheten kan bidra till att utveckla barns förtrogenhet och respekt för naturen och det är därför en fördel att en förskola inkluderas i programförslaget. Att situationen utan planläggning inte är särskilt barnvänlig ska även det beaktas. Markägaren är enligt vattendom skyldig att vidmakthålla det befintliga diket, som med sitt djup, branta kanter och lösa botten är allt annat än barnvänligt.



I kommunen finns sedan tidigare goda exempel på bostadsnära vattenmiljöer t.ex. Kvarnbäcksån

Andra viktiga barnaspekter är trafiksäkerhet och tillgång till barnomsorg. Trafiksäkerheten i området bedöms bli bra med ett förgrenat vägnät som inte inbjuder till höga hastigheter och ett separat genomgående grönstråk med gång- och cykelväg. I närområdet kan trafikflöden på huvudgator öka något. Tillgången till barnomsorg bedöms bli god.

Konsekvenser för angränsande bostadsområden

En utveckling med bostäder i Solsätraområdet bedöms få både negativa och positiva konsekvenser för intilliggande bostadsområden. Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

Till de negativa hör framför allt förändringar i landskapsbild och upplevd närhet till öppet jordbrukslandskap. Till de positiva konsekvenserna hör en förbättrad samhällsservice i form av ny förskola, ökad tillgång till anlagd park och lekplats, förbättrat vägnät, framför allt för gång- och cykel som ökar tillgängligheten till rekreationsområden i söder, samt en möjlighet till närservice. Landskapsbilden kommer att förändras, men bebyggelsen ska utformas så att den blir ett positivt inslag med tydlig identitet som förstärker kommundelens attraktivitet.

FORTSATT ARBETE

Fördjupade studier

- fortsatt utredning av dagvatten inkl MKN och säkerställande av grundvattennivå
- naturinventering och eventuell inmätning av värdefulla träd att bevara
- utformning av grönstråk och dagvattenanläggningar
- geoteknik inför bussgata i områdets östra del
- markundersökning för att utesluta markföroreningar
- vägutformning och parkeringsmöjligheter vid Rudans friluftsområde
- trafikberäkningar för in- och utfartspunkter
- dragning av bussnät
- trafikbullerutredning-busstrafik

Genomförandefrågor och exploateringsfrågor

NCC har för närvarande för avsikt att själva bebygga området med friliggande villor och upplåta dessa med äganderätt. Men att sälja av mindre delar till enskilda byggare är också ett alternativ som omtalats. Förutsättningarna för att skapa en sammanhållen tilltalande bebyggelsekaraktär är mycket olika beroende på vilken utbyggnadsform som väljs. Motsvarande gäller för Svanberg & Sjögrens mark. Därför är det viktigt att kommunens och exploatörernas avsikter fastställs i ett tidigt skede i ett föravtal som baseras på ett kvalitetsprogram, så att fortsatt planarbete på bästa sätt kan motsvara behovet. I överenskommelsen ska även ansvarsförhållanden och översiktlig fördelning av kostnader regleras. Kommunen ska vara huvudman för all allmän plats, t.ex. för genomgående grönstråk med gång- och cykelväg. Förvaltningskostnaden beräknas översiktligt uppgå till 670 tkr. exkl. kostnad för eventuell förskola. Lämplig genomförandetid bedöms vara 10 år.

Exploatörer/markägare bekostar investeringar i allmän plats (gatukostnader), vilka fördelas efter antal byggrätter. Frågan regleras närmare i ett exploateringsavtal som undertecknas innan planen antas.

Preliminär tidplan

Samråd kring planprogrammet har hållits under våren 2010, och det bedöms vara klart för politiskt antagande hösten 2010. Parallellt med detta har aktualiteten i Vega-Norrby utvecklingsprogram för Hermanstorp prövats. Detaljplaneprocesserna för Hermanstorp och Solsätra kan därefter inledas under hösten 2010.

Preliminär tidplan:

Antaget program	höst 2010
<i>Detaljplanearbete kan inledas</i>	<i>höst 2010</i>
<i>Plansamråd</i>	<i>2010/2011</i>
<i>Utställning</i>	<i>vår 2011</i>
<i>Antagande</i>	<i>höst 2011</i>

Både planarbetet och den efterföljande utbyggnaden av vatten och avlopp är dock beroende av detaljplanerna i Vegastaden och Kolartorp. Solsätraområdets disposition bygger t.ex. på att en del av dagvattnet från Hermanstorp kan avledas via en djup ledningsgrav vid Hermanstorpsvägen, vilket förutsätter att en rad detaljplaner först antas i Vegastaden och Kolartorp. Konsekvenserna av detta för etappindelning med mera utreds vid fortsatt planarbete.