



## 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 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.



*Utpekat 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 vidsträckt rekreationsområden. När det gäller markförutsättningar avseende geoteknik, dagvatten och översvämningsrisk är dessa svåra och osäkra vilket vid programmets 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 detaljplanelägga 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 utpekad 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 kommundelens 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 grönstråk/grönt samband i nord-sydlig riktning finns utpekad 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 (RUFs).

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 översvämningsproblematik.

#### *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 grönstråk 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 det dagvatten som uppstår kommer vara en nyckelfråga tillsammans med geoteknik och översvämningsrisk.



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