

Detaljplan för del av Alby 1:9, Albyberg etapp1 "Restaurangtomten"
Albyberg

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2022-05-12

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

UTREDNINGAR

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Geotekniskutredning, GeoSkills AB 2021-08-25
- Dagvattenutredning, Envix Nord AB 2022-03-04

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	3
INLEDNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	24
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	31

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2017 § 171 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för del av Alby 1:9, i syfte att stärka Albybergs verksamhetsområde som en attraktiv arbetsplats genom att möjliggöra etablering av verksamheter inom centrum, konferens och idrott samt genom att ge förutsättningar för en skyltplats. Syftet är också att möjliggöra anläggandet av en driftväg längs med diket i planområdets östra delar.

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och är beläget cirka 3,5 kilometer nordost om Jordbro centrum och pendeltågsstation.

Planförslaget innebär att byggnation av centrum, konferens, och idrottsanläggning möjliggörs.

Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i RUF5 och översiktsplan. Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

INLEDNING

BAKGRUND

Beslutet att planläggning för Alby arbetsområde skulle inledas togs i november 1988 av kommunstyrelsens planeringsutskott. Planarbetet för Albyberg grundar sig på ett program för hela området, som godkändes 2007. Etableringen sker etappvis, detaljplanen för den första etappen vann laga kraft 2011-10-25. Syftet med detaljplan för Albyberg etapp 1 är att möjliggöra utbyggnaden av den första etappen av verksamhetsområdet Albyberg.

Den 14 juni 2017, § 171 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för en del av Albyberg etapp 1, del av fastigheten Alby 1:9.

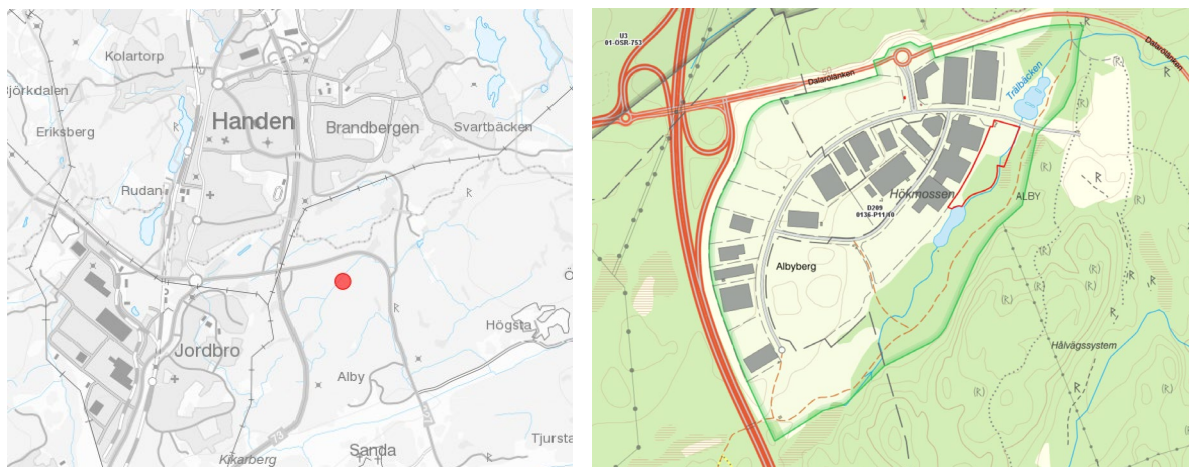
Detaljplanarbetet syftar till att ändra del av gällande detaljplan för att möjliggöra uppförandet av centrumändamål med idrottsanläggning på mark som i gällande detaljplanen medger ”Restaurang, konferens, utställning” (C1) samt naturpark. På grund av att tomten (C1) kommer utökas och allmän platsmark (naturpark) tas i anspråk som kvartersmark tas en ny detaljplan fram istället för att göra en planändring.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att stärka Albybergs verksamhetsområde som en attraktiv arbetsplats genom att möjliggöra etablering av verksamheter inom centrum, konferens och idrott samt genom att ge förutsättningar för en skyltplats. Syftet är också att möjliggöra anläggandet av en driftväg längs med diket i planområdets östra delar.

LÄGE OCH AREAL

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Alby 1:9 i Albyberg. Planområdet ingår i detaljplan för Albyberg etapp 1 (D209), som är belägen mellan väg 73 och väg 227, Dalarölanken, cirka 3,5 kilometer sydost om Handen. Detaljplaneområdet ligger i östra delen av gällande detaljplan D 209. Planområdet är cirka 1,5 hektar och är i dagsläget obebyggt.



Figur 1. Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet. Röd linje visar planområdet och grön linje visar D 209.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör en del av fastigheten Alby 1:9 som ägs av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF5 2050)

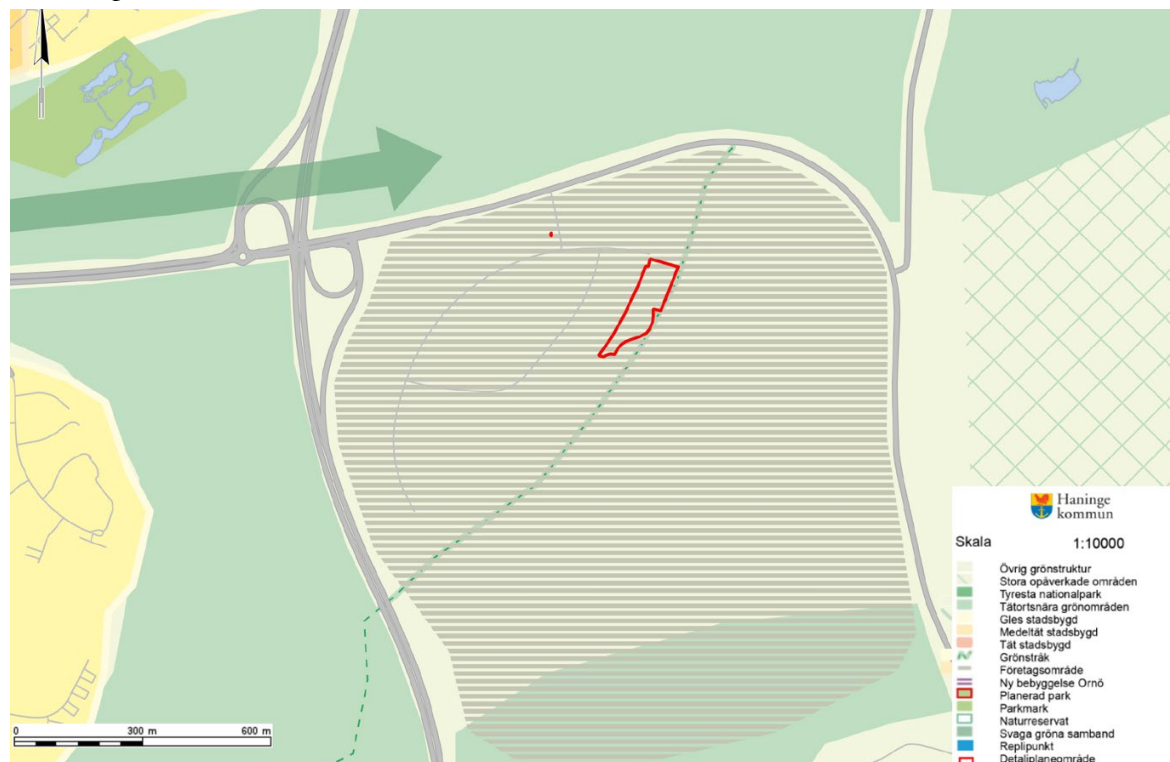
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050), antagen av landstingsfullmäktige 2018-06-12, pekas planområdet ut som sekundärt bebyggelseområde. I RUF5 2050 framgår att de sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet.

De sekundära bebyggelseområdena innehåller olika typer av bebyggelse, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse.

Enligt RUF5 2050 ska förhållningsättet för ett sekundärt bebyggelseområde bland annat vara att komplettera bebyggelse inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken samt att undvika en extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse. Detaljplanen bedöms ligga i linje med målen i RUF5 2050.

ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är Albybergsområdet utpekade som nytt företagsområde och är planerat för kontor och hotell samt industri som inte är störande för omgivningen. Även logistikföretag accepteras men de företagen bör enligt översiktsplanen få en underordnad roll i området. Företagsetableringen sker etappvis, den första gjordes under 2015 och detaljplanläggning pågår för etapp 2. Planområdet ligger i etapp 1. Ett grönstråk ligger längs den östra delen av planområdet. Detaljplanen bedöms uppfylla översiktsplanens mål.



Figur 2. Utdrag av översiktsplan 2030. Planområdet inom röd markering.

PLANPROGRAM

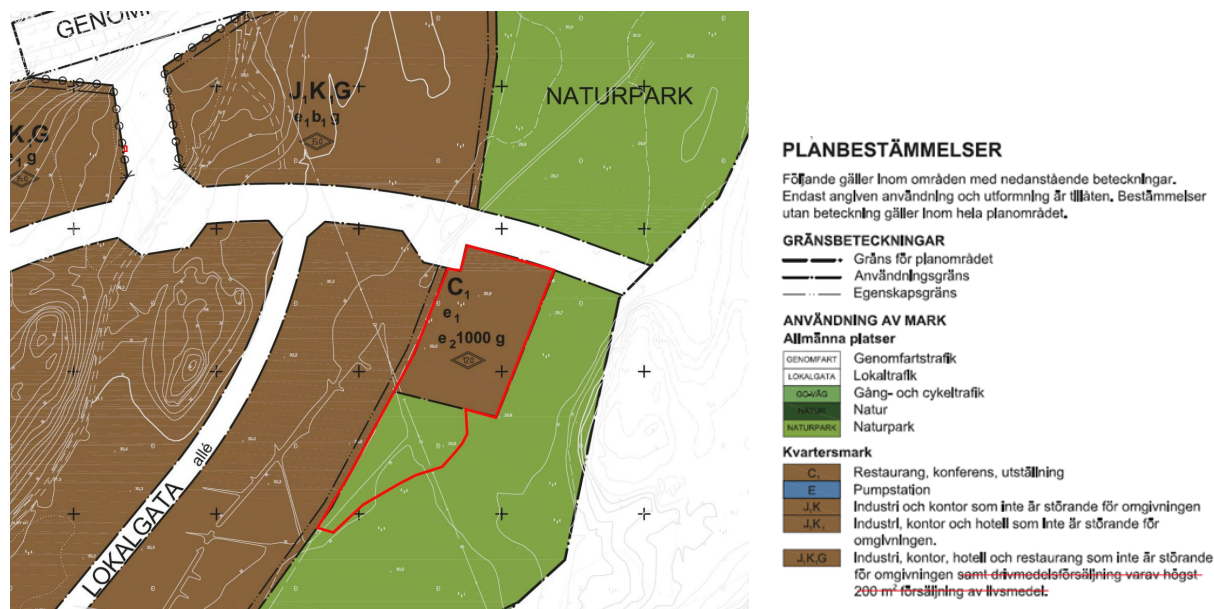
Planområdet omfattas av ett planprogram godkänt i maj 2007 av kommunfullmäktige.

I planprogrammet redovisas huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, samt en plan på hur marken kan disponeras för verksamhetsändamål.

I planprogrammet föreslogs att planläggning för Albyberg skulle ske i fyra detaljplaneetapper med möjlighet till en eventuell femte. Denna uppdelning har senare varit tänkt att ersättas av endast två etapper. Detaljplan för etapp 1 (D209), har vunnit laga kraft 2011-10-25 där planområdet ligger. Detaljplanarbetet för etapp 2 pågår. Det finns även ett godkänt program från 1989 (det efterföljande planarbetet avbröts).

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av detaljplan D209, lagakraftvunnen 2011-10-25 och regleras till användningsbestämmelserna restaurang, konferens, utställning, naturpark och lokalgata för den aktuella delen av fastigheten Alby 1:9, och syftar till utbyggnad av den första etappen av Albybergs verksamhetsområde. Genomförandetiden för gällande detaljplan D 209 gällde till och med 2021-10-25.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan D 209, antagen 2011. Röd linje visar planområdet.

RIKSINTRESSEN

Det finns inga områden av riksintresse inom planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdets recipient är Husbyån (SE655850-163 256), som mynnar i Horsfjärden (SE590385-180 890). Både Husbyån och Horsfjärden har Miljö kvalitetsnorm (MKN) för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 respektive 2027 och för god kemisk status. Husbyån har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av ämnena PFOS, kvicksilver samt PDBE. Halter av kvicksilver och PDBE överskrider enligt Havs- och vattenmyndigheten i alla Sveriges vattenförekomster och de båda ämnena omfattas av mindre stränga krav. Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av ämnena Tribetyltenn, kvicksilver samt PDBE.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 med 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål.

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger i nordöstra delen av Albyberg etapp 1, som är belägen cirka 3,5 kilometer sydost om Handen. Den del av planområdet som innefattar restaurangtomten enligt gällande detaljplan är idag ianspråktagen och upplagd med massor och kalk som används till behandling av sulfidhaltig mark i Albyberg. Den delen som är planlagd som naturpark enligt Albyberg etapp 1 består av vass utmed Trälbäcken, högt gräs och en dunge med björkar och några små granar, och den delen som är planlagd som lokalgata är obebyggd.



Figur 4. Foton tagna inom planområdet (Haninge kommun, 2022).

BEBYGGELSE OCH STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planområdet är idag obebyggt men delar av området är utfyllda med massor och kalk. Norr och väster om planområdet finns olika typer av verksamhetslokaler utbyggda inom detaljplanen för etapp 1 av Albyberg. Öster om planområdet ligger en stor naturpark. Planområdet avgränsas i norr och söder av två dagvattendammar.

KULTURMILJÖ

Det finns ingen kulturmiljö av värde inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

NATURVÄRDEN

Inom planområdet finns ingen naturmiljö med naturvärden eller särskilda skyddsvärden.

REKREATION

Delar av detaljplaneområdet är idag planlagd för naturpark. Denna består av träd och gräsytor. I sydost ansluter planområdet till en naturpark som kan fungera som rekreationsområde. Intill planområdet går det också en gång-, cykel- och ridväg som utgör rekreationsmiljö.

I översiktsplanen pekas ett område norr om aktuellt planområde ut som tätortsnära grönområde, som ligger cirka 400 meter av detaljplaneområdet. Området används som rekreations och friluftsområde.



Figur 5. Gång-, cykel- och ridväg intill planområdet (Haninge kommun, 2020)



Figur 6. Naturpark intill planområdet (Haninge kommun, 2020).

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet ligger i Albyberg, sydost om Haninge kommun, vid korsningen mellan väg 73 och väg 227. Albyberg kommer att utgöras av cirka 800 000 kvm markyta (etapp 1 och 2) vilket innebär att cirka 1000 arbetsplatser kan skapas inom etapp 1 och 2 av Albyberg. Drygt 3 kilometer från planområdet pågår arbete med flera detaljplaner i centrala Jordbro som bland annat innefattar möjliggörande av ett nytt centrum. I Jordbro centrum finns butiker, restauranger och bland annat kulturhus, idrottshall och kyrka. I centrala Handen som ligger cirka 3,5 kilometer från planområdet, finns också ett stort utbud av handel och service.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Cirka 50 meter öster om diket som löper längs med planområdet östra delen, går ett anlagt lokaltstråk för gång-, cykel- och ridväg. Längs Albybergsringen går en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Idag trafikeras Albybergsringen intill planområdet av busslinje 826 (Jordbro station - Dammliden), med hållplats Albyberg som ligger cirka 280 meter från planområdet. I dagsläget är turtätheten relativt låg med en avgång varje timme.

Gatunät

Detaljplaneområdet nås med fordon från Dalarölnäcken, som är cirka 350 meter från planområdet via lokalvägen Albybergsringen. Närmaste väg till Jordbro centrum och pendeltågsstationen är via väg 227, Dalarölnäcken. Enligt kommunens trafikmätningar från 2017 passerade det cirka 5580 fordon på Dalarölnäcken per vardagsdygn med 10% andel tung trafik. Albybergsringen, strax norr om planområdet har dygnsrörelser på 300 fordon med 15% andel tung trafik.

Parkering

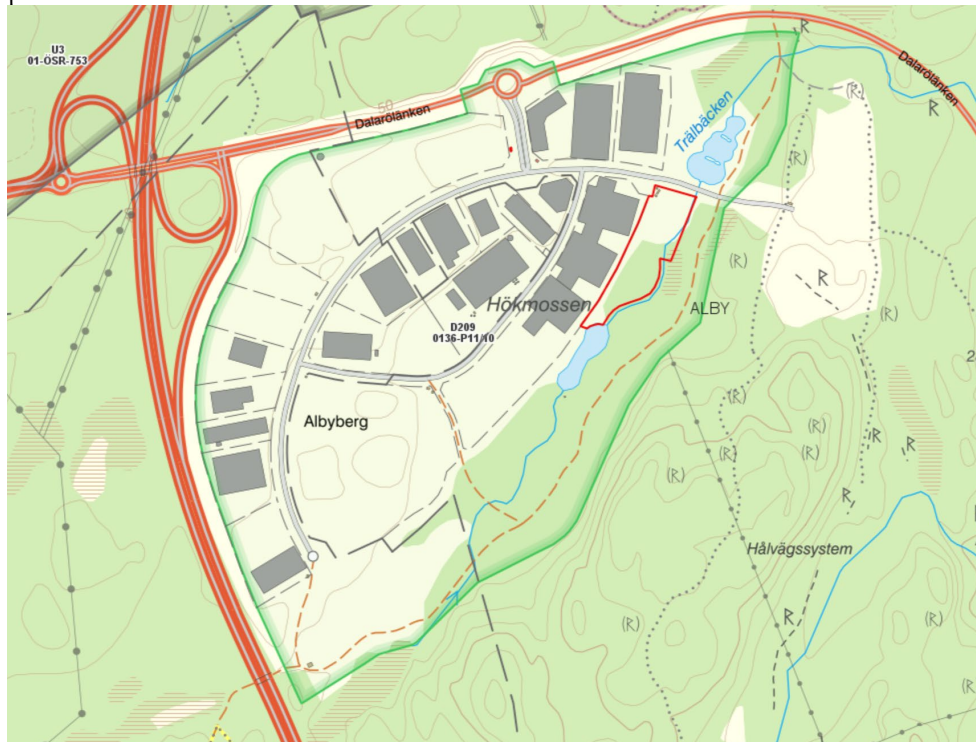
Det finns inga parkeringsplatser inom eller intill planområdet.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet ligger längs östra sidan av etapp 1 av Albyberg och angränsar mot dalgången genom vilken en stor del av dagvattnet från etapp 1 avleds. Söder om planområdet ligger en befintlig dagvattendamm (Jordnöten) och strax norr ligger ännu en dagvattendamm (Gitarren). Jordnöten ansluter till Gitarren via ett dike. Diket löper längs planområdesgränsen, och ligger delvis inom planområdet.



Figur 7. Röd linje visar planområdet och grön linje visar detaljplan för etapp1, D 209

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förekomsten sulfid

Exploateringen vid Albyberg påbörjades 2012. Sedan dess har befintliga berg sprängts, krossats och delvis återanvänts på plats för höjdsättning av marken inom planområdet.

Enligt den dagvattenutredning som utfördes av *Envix 2022* för planarbetet, har vattenprovtagning inom området samt nedströms Husbyån pågått sedan 2012. En tid efter exploateringen av Albyberg etapp 1 uppvisade vattenproverna att dagvattnet från Albyberg var mycket surt och innehöll höga halter av kväve samt metaller som kadmium, kobolt, koppar, nickel och zink. Förhöjda halter har påvisats i Trälbackens och Husbyåns vattensystem och miljö kvalitetsnormer för nickel har överskridits vid enstaka tillfällen. Kommunen har med anledning av detta sedan 2016 arbetat med att försöka motverka det låga pH-värdet och förhindra urlakning av metaller till Trälbacken. I en åtgärdsutredning utförd av *Envix 2018* konstaterades att det låga pH-värdet som under år 2017 uppmättes som lägst till 3,8 i utgående vatten från verksamhetsområdet samt de höga metallhalterna i Trälbacken var orsakade av sulfidoxidation från utlagda krossmassor. Sedan 2018 finns därför en temporär

vattenreningsanläggning i anslutning till Gitarrdammen som höjer pH-värdet och minskar utläckage av metaller i utgående vatten från området.

För att permanent minska utläckage av surt vatten och metaller till Trälbacken pågår för närvarande behandling genom neutralisering av sulfidförande bergkrossmassor med hjälp av alkalisk kalkslurrybehandling som omsluter krossmassorna och därmed motverkar läckage av försurande och förorenande ämnen.

Buller

Buller från industri kan förekomma då verksamhetsområdet är utbyggt, beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. En översiktlig bullerkartering gjord på vägnätet 2020 visar på bullernivåer mellan 45 och 50 dB(A) och maxvärden mellan 60 och 75 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom stora delar av planområdet. Den delen av planområdet som ligger på Albyberggringen är bullernivåer mellan 55 och 60 dB (A) och maxvärden mellan 70 och 75 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Figur 8. Översiktlig bullerkartering på vägnätet över området, 2020. Haninge kommun.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger cirka 800 meter från väg 73 och cirka 250 meter från Dalarölnäcken (väg 227). Väg 73 är klassad som premiär transportled för farligt gods och Dalarölnäcken är klassad som sekundär transportled för farligt gods.

Djurhållning

Det finns en befintlig ridväg som är anlagd cirka 50 meter öster om planområdet.

Radon

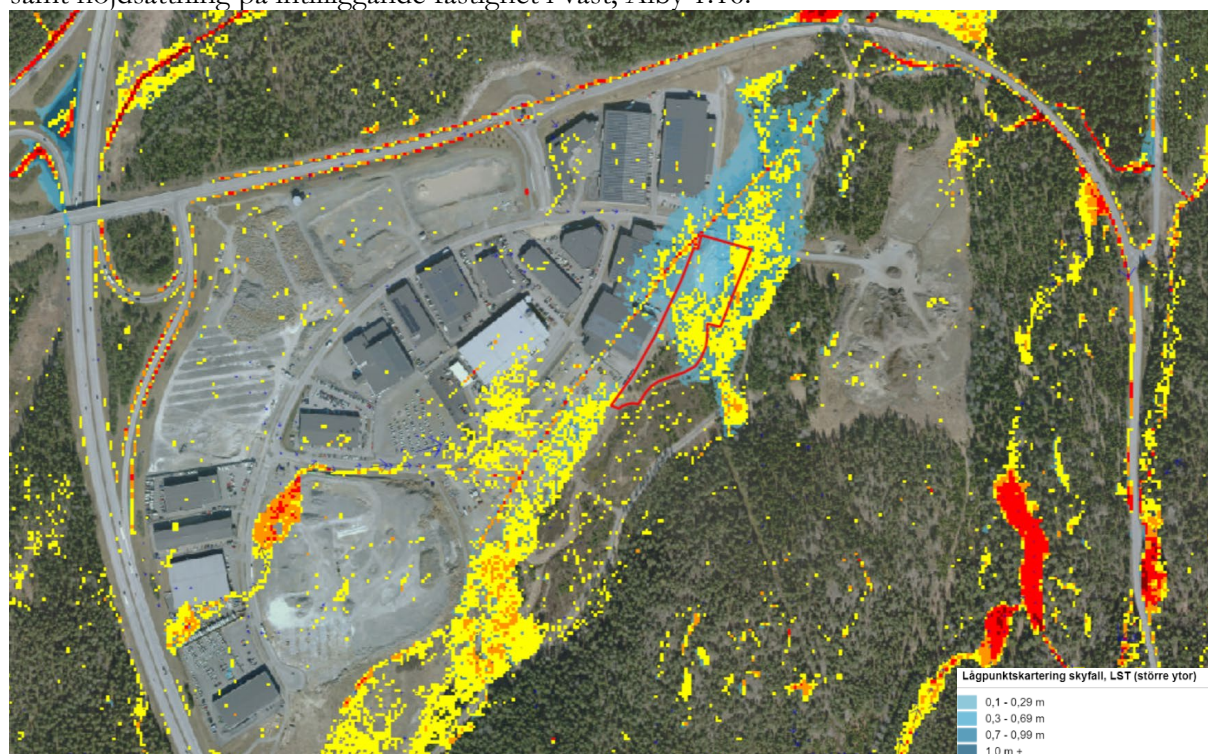
Enligt kommunens mätningar och kartor finns det inga högriskområden för radon inom planområdet. Berggrunden består av metasediment som inte har de rätta förutsättningarna för radonförekomst.

Översvämning och skredrisk

Enligt DHI-Structors skyfallsanalys (2014) som togs fram som underlag till arbetet med Översiktsplan 2030, och Länsstyrelsens lågpunktkartering 2020, finns det ett antal lågpunkter i fastigheten. Risken för översvämning är störst längs dalgången, i den östra planområdesgränsen där ett dike förekommer.

Enligt dagvattenutredning, som utfördes av *Envix* 2022 för planarbetet, finns det en risk vid ett eventuellt 20- och 100-årsregn att regnvolymen inom en kort tid översvämmar detaljplaneområdet.

Anledningen till detta är delvis att planområdet utgör del av lågpunkt, dammsystemets utformning samt höjdsättning på intilliggande fastighet i väst, Alby 1:16.



Figur 9. visar lågpunkter i området vid planområdet. Röd linje visar ungefärlig plangräns. Kartan visar beräknade maximala vattendjup i samband med ett framtida 100-årsregn. Gul: 0,1–0,3 m, orange: 0,3–0,5 m, rött: 0,5–1,0 m, mörkrött: > 1 m. Skyfallsanalysen togs fram av DHI-Structor år 2014 som ett underlag i arbetet med att ta fram Översiktsplan 2030.

MARKFÖRHÅLLANDEN

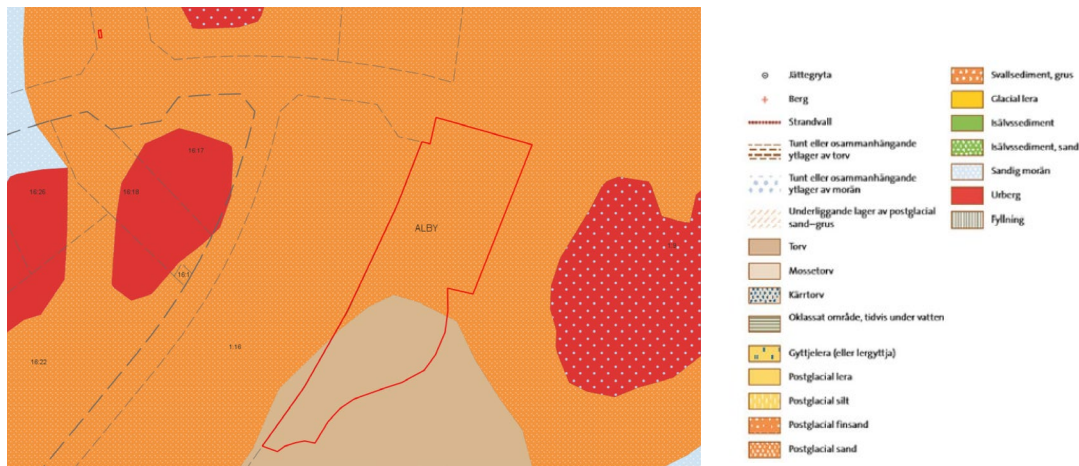
Geotekniska förhållanden jordart

Planområdet är idag inte exploaterat utan består till största delen av kuperad skogsmark och ytor upplagda av massor och kalk. Geoteknisk undersökning har utförts med jordbergsondering i sju punkter utspridda i området. I åtta borrhöjningar har också jordprover tagits med jordskruv. Undersökningen bekräftar SGU:s jordartskarta, vilket innebär att jorden utgörs av postglacial finsand/sand, svallsediment och torv.

Enligt undersökningen kan betydande sättningar förväntas om den befintliga jordprofilen belastas. Överslagsmässigt ca 6–12 cm per meter uppfyllning och sättningarna har ett långsamt tidsförlopp som förväntas pågå under flera tiotals år.

Avseende trafiklast krävs en ca 0,63 m tjock överbyggnad för att klara tillräcklig bärighetskapacitet för driftväg. Utförda överslagsberäkningar visar att markens bärighetskapacitet kan uppskattas till 8 ton/m² (avser lokala laster såsom under plattor och maskiner).

Stabilitetsberäkningar som utfördes enligt geoteknisk utredning visar på god stabilitet vid 1 m uppfyllnad med trafiklast 0,5 m från 1:1,5 slänt. Den trafiklast som använts motsvarar de största lastbilar som trafikerar Trafikverkets vägar.



Figur 10. Planområdet markerat med rött på utdrag ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000

Detaljerade geotekniska förhållanden går att utläsa i *Geoteknikrapport utförd av GeoSkills AB, 2021-08-25*

Avvattning

Det aktuella planområdet ingår i Husbyåns avrinningsområde som mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån och Horsfjärden har miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 respektive 2027 och ej god kemisk ytvattenstatus, se tidigare avsnitt om miljö kvalitetsnormer för beskrivning av dessa.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst. Grundvattenytan observerades på ett djup av cirka 6 meter under befintlig markyta enligt en geoteknisk utredning som utförts av GeoSkills AB 2021-08-25. Den geotekniska undersökningen visade på ett vattentryck i den underliggande friktionsjorden, varför den reella grundvattennivån kan antas vara på ett större markdjup.

Enligt dagvattenutredning som utförts av Envix (2022-03-04), genomfördes undersökningar av grundvattennivåer under 2019 som då identifierades till 1,2 meter under markytan inom planområdet, vilket visar att förekommande lerlager separerar det ytliga grundvattnet/markvattnet från den nedre grundvattennivån.

Grundvattennivåer inom planområdet bör beaktas vid val av dagvattenanläggning. Schaktning bör inte ske genom befintligt lerskikt då den nedre akvifären kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten. Eftersom sulfidförande bergmaterial förekommer inom planområdet bör vatteninfiltration förhindras då risken för oxidation av sulfidmineraler minskar.

Markavvattningsföretag

I Länsstyrelsens webb-GIS redovisas ett upphävt torrlägningsföretag, Alby-Hökmossen, som till stor del överlappar planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Allmänt vatten- och avloppsnät är utbyggt till Albyberg etapp 1. Den norra delen av detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och det finns en anslutningspunkt till planområdet.

Dagvattenhantering

Det finns inga befintliga dagvattenledningar inom planområdet idag.

Befintlig dagvattenhantering inom Etapp 1 utgörs dels av dagvattenledningar, ett system med dagvattendammar och diken samt fördröjningsanläggningar på respektive bebyggd fastighets mark.

En del av detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från detaljplaneområdet rinner via ett dike till dagvattendamm och vidare till Trälbacken som mynnar i Husbyån.

Avfall

I Jordbro företagspark ligger en av Haninge kommuns återvinningscentraler, där bland annat brännbart, schaktmassor, trävirke, metall, trä och grenar samt farligt avfall omhändertas. På denna återvinningscentral finns också insamlingsbehållare för insamling av kläder och textilier.

Byggaktören ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Del av Alby 1:9 planläggs för centrum (C), konferensanläggning (O), idrottsanläggning (R), och parkering (P). Planområdets nordvästra hörn, i vilket en kommunal pumpstation finns, planläggs som tekniska anläggningar (E).

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att det tillskapas bygggrätt som möjliggör uppförande av centrum, konferens och idrottsanläggning.

Största byggnadsarea inom C, O och R regleras till 1800 kvadratmeter (e).



Figur 11. Föreslagen plankarta över detaljplancområdet.



Figur 12. Illustration av situationsplan som visar möjlig placering av bebyggelse och parkeringsplatser. Illustrationen framtagen av Natursvampen.

Bebyggelsens höjd

Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd till +49,0 meter över nollplan. Det innebär en högre högsta nockhöjd än gällande detaljplan (D209).



Figur 13. Volymperspektiv över planområdet. Illustrationen framtagen av Natursvampen.

Markhöjd

Marken inom planområdet ska höjas cirka 1 meter till +32,0 i södra delen av planområdet vilket regleras genom planbestämmelsen **Markens höjd över angivet nollplan**. Detta för att förhindra dagvatten från att rinna in i planområdet och för att undvika översvämningsrisk.

Begränsning av byggrätten genom prickmark

Detaljplanen reglerar begränsningar av markens nyttjande, i form av **prickmark** som inte får förses med byggnad i norra delen av planområdet där parkeringsplatser ska placeras (P). Även den södra delen av planområdet där det föreslås en markyta för att hantera dagvatten genom till exempel en torrdamm eller en översvämningsbar yta. Ny bebyggelse ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgränsen och 1,0 meter mot allmänmark, GATA, som regleras med prickmark.

Marklutning

Marklutningen mot GATA ska vara 1:1,5 eller flackare, vilket regleras med bestämmelse **n**. För att säkerställa god stabilitet ska slänten mot diket/gata vara 1:1,5 eller flackare.

Schaktning

En bestämmelse om **Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet**, +31,1 har fastställts i plankartan för att undvika grävning på befintlig marknivå på grund av risken att nå sulfidhaltiga krossmassor i underliggande mark som kan orsaka att sulfidproblematiken återuppstår.

Schaktning bör inte ske genom befintligt lerlager då den nedre akvifären kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten.

Marklov

På grund av sulfidbergssituationen i Albybergsområdet inklusive planområdet har sulfidförande bergkross behandlats med alkalisk lösning som neutraliserar sulfidernas förmåga att släppa ut metaller. Den neutraliserande behandlingen är utförd för krossmassor mellan 0 och 4 meter under markytan. Behandlingen riskerar att störas vid schaktning och behöver därför behandlas på nytt.

Bygglov eller marklov får inte ges för att ändra marknivå förrän krossmassor behandlas med kalkslurry eller behandling med motsvarande effekt, vilket regleras med bestämmelse **a**. Behandlingsmetoden ska godkännas av tillsynsmyndighet och vara baserad på platsspecifik riskbedömning av området.

Fastighetsindelning

Minsta fastighetsstorlek regleras genom planbestämmelse **d**, till 8000 kvadratmeter inom kvartersmark. Syftet med planbestämmelsen är att kvartersmark inom användningsbestämmelserna **C**, **O**, **R** och **P** ska omfatta en fastighet.

Rättighetsområde

Genom planbestämmelse **a₁** regleras ett servitut avseende rätt till kulvert av dagvatten till förmån för fastigheten Alby 1:16 som belastar fastigheten del av Alby 1:9 (planområdet). Dagvattnet som ansamlas mellan grannfastigheten Alby 1:16 och detaljplaneområdet föreslås kulverteras genom planområdet för att sedan släppas ut i Trälbacken. Kulverten av dagvatten ska ligga inom **a₁**-området.

Skylt

Planförslaget möjliggöra en plats för skylt inom planområdet. Den totala höjden av fristående skyltar får inte vara högre än 11 meter över marken. Bildväxlare och blinkande skyltar är inte tillåtna, vilket regleras med utformningsbestämmelse **f**.

Parkering

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten. Den norra delen av planområdet regleras med bestämmelse **P** där parkering kan anordnas.

E-områden

E-områden reserveras för tekniska anläggningar, **E**.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning (PBL 2010:900, BBR 19). Dessutom gäller kommunens tillgänglighetsvägledning Lätt och rätt för alla samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Enligt gällande lagstiftning den nya bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning till husens entréer, gångstråk och vägar samt friytor. En parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna anordnas med högst 25 meters avstånd till entré för byggnad. Även Södertörns brandförsvarsförbunds riktlinjer om framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska följas.

Planområdet är tillgängligt med bil och till fots.

ALLMÄN PLATS

Planförslaget innebär att en del av naturparken ianspråkats. Naturparken som ianspråkats bedöms som relativt otillgänglig i nuläget. En driftväg ska anordnas längs diket och mark för denna planläggs som gata vilket **GATA** reglerar. Markytan får inte hårdgöras med undantag för stödmur, vilket regleras med bestämmelse **infiltr**.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trygghet

Genom att möjliggöra centrum och idrottsanläggning förstärks mötesplatsen för dem som arbetar inom industriområdet och för medborgarna. Det innebär att fler människor kommer röra sig i området även utanför arbetstid, vilket kan bidra till en ökad trygghet i området.

Förekomsten sulfid

Med hänsyn till problematiken med det sulfidförande bergmaterialet rekommenderar dagvattenutredningen (*Emix, 2022*) att dagvattensystemet inom detaljplaneområdet inte bygger på infiltration och perkolation. Detta för att minska uppkomsten av surt lakvatten som annars riskerar att förorena dagvattnet och dess mottagande recipient (Trälbäcken och i förlängningen Husbyån). I första hand rekommenderas att sulfidhaltiga bergkrossmassor behandlas för att förhindra urlakning av sulfider. Behandling bör utföras innan fastigheten bebyggs. Infiltration via gröna ytor bedöms inte påverka hållbarheten på behandlat material. Vid extrem nederbörd kan större vattenmängder i kontakt med behandlat fyllnadsmaterial förväntas inom planområdet men bedöms dock vara tillfälligt varför detta i kombination med dagvattenåtgärder inte bedöms kunna påverka behandlingens effekt eller varaktighet.

Genom planbestämmelse **a** regleras att bygglov eller marklov inte får ges för att ändra marknivå förrän krossmassor behandlas med kalkslurry eller behandling med motsvarande effekt. Behandlingsmetoden ska godkännas av tillsynsmyndighet och vara baserad på platspecifik riskbedömning av området.

Schaktning bör inte ske genom befintligt lerskikt då undre akvifär kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten. En bestämmelse om **Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet**, har fastställts i plankartan för att undvika ändringar på befintlig marknivå.

Buller

Förslaget alstrar sannolikt mer biltrafik vilket ökar buller från trafiken inom verksamhetsområdet. Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller på arbetsplatser men länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler.

Översvämning och skredrisk

Risken för översvämning är som störst i de sydöstra delarna längs dalgången vilket inkluderar planområdet. Enligt dagvattenutredningen som gjorts av Envix 2022 konstaterades att översvämningar på och kring detaljplaneområdet inte beror på exploateringsgraden inom planområdet utan att området idag utgör en lågpunkt.

För att minska risken för översvämningar i planområdet föreslår utredningen (Envix 2022) att marken höjs för den delen av planområdet som omfattas av bebyggelse. Dagvattnet som ansamlas mellan grannfastigheten Alby 1:16 och detaljplaneområdet föreslås kulverteras genom planområdet för att sedan släppas ut i Trälbacken. Dämningsnivån på 31.1 möh är ungefär i höjd med lågpunkterna, vilket innebär att vid den vattennivån i dalgången kommer en viss dämning att ske i lågpunkterna inne på grannfastigheten Alby 1:16 innan vattnet tillåts rinna ut i dalgången. Vid projektering av kulverten behöver dämningsnivån kontrolleras vid val av dimension på ledningen.

Genom planbestämmelse **a₁** regleras att **servitut avseende rätt till kulvert av dagvatten till förmån för fastigheten Alby 1:16 som belastar fastigheten del av Alby 1:9**

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering och undvika risk för översvämning krävs att åtgärder vidtas. Vid fortsatt exploatering rekommenderas att marken höjs ca 1 m till **+32.0** där byggnaden ska placeras, vilket regleras med **Markens höjd över angivet nollplan**. Marken vid föreslagen parkering (**P**) på den norra delen av planområdet och rekreationsytan/grönytan på den södra delen av planområdet föreslås inte höjas och tillåts därmed att tillfälligt låtas översvämmas vid 100-årsregn. Lutningen mot användningsbestämmelse GATA ska vara 1:1,5 eller flackare.

Höjdsättningen av planområdet och kulverteringen av dagvatten från grannfastigheten Alby 1:16 säkerställer att byggnader inte översvämmas vid 100-årsregn.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk utredning (*Geo Skills AB, 2021*) visar att planområdet kan fyllas upp och bebyggas, men den lösa leran innebär att förstärkningsåtgärder krävs. Sättningskänsliga delar såsom byggnader bör grundläggas på pålar och det kan förväntas krävas cirka 20–25 m långa pålar. Undersökningen anger att markens bärighetskapacitet beror främst av lastgeometrier, lutningar och jordlagerföljd. Utförda överslagsberäkningar visar att markens bärighetskapacitet kan uppskattas till 80 kPa. Utifrån utförda stabilitetsberäkningar visar det att tomtmarken kan fyllas upp 1 m och trafikeras 0,5 m från slänkrön förutsatt att slänten lutar 1:1,5. Vid större belastningar (såsom större fyllningar, trafiklast av dispensbelagda fordon och liknande) bör stabiliteten kontrolleras.

För att säkerställa god stabilitet ska slänten mot gata vara 1:1,5 eller flackare och marken höjas en meter, vilket regleras med bestämmelse **n**.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten. En pumpstation finns inom planområdet. Pumpstationen behöver en markyta på 15 x15 meter och måste vara minst 5 meter från närmaste byggnadsdel. E-område anger plats för tekniska anläggningar, vilket planläggs som **E**.

Dagvattenhantering

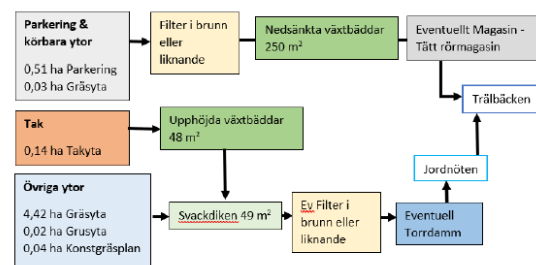
Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen av Kommunstyrelsen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

Eftersom sulfidhaltigt bergmaterial förekommer inom planområdet bör vatteninfiltration förhindras då risken för oxidation av sulfidmineraler minskar, därför rekommenderar dagvattenutredningen att dagvattensystemet inom detaljplaneområdet inte bygger på infiltration och perkolation. Detta för att minska uppkomsten av surt lakvatten som annars riskerar att förorena dagvattnet och dess mottagande recipient (Trälbäcken och i förlängningen Husbyån).

För det aktuella utredningsområdet föreslås en rad olika anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, se nedan.

För att inte öka flödet i framtiden för de första 20 mm nederbörd krävs en total fördröjningsvolym på 123 kubikmeter för kvartersmarken, och 21 kubikmeter för naturmarken.

De föreslagna åtgärderna inom detaljplaneområdet har inte föreslagits anslutas till det befintliga dagvattennätet inom Etapp 1. Dagvattnet rekommenderas istället att fördröjas i öppna och täta dagvattenanläggningar inom kvartersmarken för att sedan ansluta nedströms till dagvattensystemet i dalgången, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.



Figur 18 Schematisk bild över dagvattenhanteringen inom restaurangtomten.



Figur 14. Principlösning för dagvattenhanteringen (Emvix, 2022).

Dagvattenhanteringen föreslås fördelas för rening och fördröjning i norra respektive södra halvan av detaljplaneområdet med separata utsläpp till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången.

Enligt de flödesberäkningar som gjorts samt utifrån det framtagna lösningsförslaget, se figur 13, föreslås att nedsänkta växtbäddar placeras på parkeringen där dagvattnet kan samlas upp och anslutas till en brunn eller dylikt för vidare avledning mot Trälbäcken. Eftersom parkeringen och de körbara ytorna (i norra delen av planområdet) är de ytor som genererar störst vattenmängd vid nederbörd kan växtbäddarna komplettera dagvattenhanteringen med ett underjordiskt tätt rörmagasin som fördröjande slutsteg innan utsläpp till Trälbäcken.

Vid byggnadsfasad föreslås att upphöjda växtbäddar placeras med ovanjordisk fördröjning för att möjliggöra fördröjning och rening av takvattnet. Respektive utlopp och dräneringsledningar från växtbäddarna föreslås anslutas till hårdgjorda eller gröna stråk som leder vattnet till svackdiken på planområdets östra respektive västra sida, som sedan avleder dagvattnet mot planområdets södra del.

Detaljplanen möjliggör placering av en torrdamm eller översvämningsbar yta i den södra delen av planområdet. Ytan regleras med **prickmark**.

Dagvattnet som ansamlas mellan fastighet Alby 1:16 och planområdet föreslås kulverteras genom planområdet för att sedan släppas ut i Trälbäcken. Servitut avseende rätt till kulvert av dagvatten regleras genom planbestämmelse **a₁**.

Vid ett 100-årsregn föreslås att parkeringsytan på den norra delen av planområdet och rekreationsytan/grönytan på den södra delen av planområdet tillfälligt tillåts översvämmas medan byggnaden säkras i och med föreslagen höjdsättning. Med en öppen överdämningsyta/torrdamm i planområdets södra halva och ett tätt underjordiskt magasin på planområdets norra halva kan volymer vid ett 100-årsregn fördröjas så att en mer kontrollerad dagvattenhantering kan uppnås.

Med hänsyn till den planerade utformningen av detaljplaneområdet föreslås inte oljeavskiljare i detta skede eftersom avledning på parkering och körbara ytor sker till växtbäddar.

De föreslagna åtgärderna inom kvartersmark fördröjer och renar 20 mm vid ett 20-årsregn. För att uppnå erforderlig rening, det vill säga att de totala föroreningshalterna inom planområdet inte ökar efter exploatering, krävs att brunnsfilter installeras inom parkeringsytorna om parkeringsytorna inte minskas.

Med föreslagen dagvattenhantering sker en haltökning av kvicksilver och PAH i dagvattnet. Haltökningen innebär dock inte någon påverkan på möjligheten för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormen. Beräkningsprogram StormTac är baserad på schablonvärden varför det förekommer osäkerheter angående hur väl halter överensstämmer med verkliga scenarion. Beräknade halter PAH kan bedömas som överskattade till följd av parkering och den driftväg som ska anläggas inom planområdet. Då driftvägen endast avses användas av ett tiotal lastbilar vart 3:e år kan det beräknade värdet i Stormtac efter exploatering antas vara lägre då vägen inte kommer att trafikeras regelbundet.

Detaljerade dagvattenhantering går att utläsa i *dagvattenutredning utförd av Envix AB, 2022-03-04*

Ledningsnät

Genom planområdet gick en befintlig starkströmledning med ledningsrätt (01-36-12/52.1), ägs av Vattenfall Eldistribution AB, som redan har flyttats och förlagts i markkabel utanför planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2011.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Sammantaget bedöms planförslaget ej riskera att medföra betydande miljöpåverkan varför en Miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Ekologi, natur och mark

Detaljplaneförslaget möjliggör centrum- och idrottsverksamhet med en byggnadsarea på max 1800 kvm (e). Planområdets södra del möjliggör yta för dagvattenhantering genom **prickmark**. Föreslagen exploatering innebär att områdets dunge av unga björkar ianspråkats vilket innebär en något negativ påverkan på områdets naturmiljö. Planen möjliggör ytor för parkering samt en pumpstation. Diket är kvar på allmän plats där även serviceväg kommer att anordnas för att underhålla diket.

Enligt geoteknisk utredning (GeoSkills 2021) utgörs marken av postglacial finsand och mossetorv. Den tidigare planlagda marken är iordningsställd med bergskross från sprängning av befintligt berg vilket har en mäktighet på ca 1–2 m i medeltal. Enligt undersökningen kan betydande sättningar förväntas om den aktuella jordprofilen belastas. Överslagsmässigt beräknas ca 6–12 cm per meter uppfyllning där sättningarna har ett långsamt tidsförlopp som förväntas pågå under flera tiotals år.

Hälsa och säkerhet

Exploateringsarbetet inom etapp 1 har inneburit sprängning av naturligt sulfidhaltigt berg inom verksamhetsområdet vilka har lagts ut som utfyllnadsmassor 0–4 meter under marknivå för delar av planområdet. Dessa har bidragit till en ökad försurning av mark och vatten som i sin tur inneburit utlakning av metaller från jord- och bergmassor. Sedan sprängning och lossning av berget påbörjades 2013 noterades att pH-värdet och vissa halter av metaller (kadmium, kobolt, koppar, nickel, bly och zink) har överstigit antagna larmvärden för recipientvattnet.

Sedan år 2018 har en tillfällig vattenbehandlingsanläggning installerats inom verksamhetsområdet för att behandla utgående vatten från verksamhetsområdet Albyberg. Flertalet åtgärder i form av stabilisering av sulfidhaltiga massor med hjälp av alkalisk slurry har genomförts inom verksamhetsområdet under år 2019–2023.

Delar av planområdet kommer behöva fyllas på med massor. Om krossmaterial från Albyberg används finns risk för att metaller sprids med dagvattnet vidare till Trälbacken och Husbyån. Det är därför rekommenderat att säkerställa att massorna som ska användas inte är förorenade.

För att säkerställa en fortsatt säker och hållbar hantering av de behandlade krossmassorna har detaljplanen skyddats med ett antal bestämmelser. Genom planbestämmelse **a** regleras att marklov inte får ges för att ändra marknivå förrän krossmassor behandlas med kalkslurry eller behandling med motsvarande effekt. Behandlingsmetoden ska godkännas av tillsynsmyndighet och vara baserad på platsspecifik riskbedömning av området.

Schaktning bör inte ske genom befintligt lerskikt då undre akvifär kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten och därmed riskera igångsatta urlakning av sulfidmassorna. En bestämmelse om **Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet**, har fastställts i plankartan för att undvika ändringar på befintlig marknivå.

Vatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde eller grundvattenmagasin. De högre grundvattennivåerna följer översiktligt dalgången i enlighet med de topografiska förhållandena och har i undersökningar under år 2019 och 2021 visat att grundvattennivån är 6 meter. Den geotekniska undersökningen visade dock på ett vattentryck i underliggande friktionsjord, varför den reella grundvattennivån kan antas vara på ett större markdjup. Vid undersökning utförd av Envix (2019) uppmättes grundvattennivån inom planområdet till 1,2 m under markytan vilket visar att förekommande lerskikt separerar det ytliga grundvattnet/markvattnet från den nedre grundvattennivån.

Planområdets recipient är Husbyån som mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån och Horsfjärden har miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 respektive 2027 och ej god kemisk ytvattenstatus.

Då naturmark tas i anspråk försvinner dess bidrag till rening/infiltration av dagvatten. Åtgärder behöver därför vidtas för att säkra tillräcklig rening och fördröjning. Med föreslagna åtgärder uppnås en hållbar dagvattenhantering samtidigt som uppkomsten av surt lakvatten och utlakning av metaller förebyggs genom täta system för att undvika infiltration och perkolation. Dagvattenhanteringen inom kvartersmarken föreslås fördelas för rening och fördröjning på norra respektive södra halvan med varsitt släpp till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången. Med föreslagna anläggningar i samverkan uppnås fördröjande och renande steg uppnås kommunens riktlinjer på omhändertagande av 20 mm nederbörd inom kvartersmark. Dagvatten från kvartersmarkens hårdgjorda ytor föreslås främst hanteras i växtbäddar. Fördröjning och rening sker även via öppna avrinningsstråk och svackdiken på planområdets södra halva. För naturmarken sker avledningen direkt till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången för fördröjning och rening.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet sker en haltökning av kvicksilver och PAH i dagvattnet. Haltökningen innebär dock inte någon påverkan på möjligheten för recipienten att uppnå MKN. För parametern PAH kan BaP ses som en indikator för övriga PAH vid klassificering av kemisk ytvattenstatus. Eftersom BaP minskar utgör BaP inte någon risk för överskridande av gränsvärdet för kemisk status. StormTac beräkningsprogram baseras på schablonvärden varför osäkerheter förekommer angående hur väl halter stämmer överens med verkliga scenarion. Enligt utförda beräkningar ökar PAH till följd av parkeringen och den driftväg som ska anläggas inom planområdet. Då driftvägen endast avses användas av ett tiotal lastbilar vart 3:e år kan det beräknade värdet i Stormtac efter exploatering antas vara lägre då vägen inte kommer att trafikeras regelbundet. För parametern Hg (kvicksilver) har det inte registrerats några uppmätta halter för Husbyån i SLU:s miljödata. I närområdet finns det registrerade provtagningar där Hg-halterna legat under detektionsgränsen för analysen, dvs <0,01 ug/l. Bedömningen av Hg

har därför baserats på att den naturliga halten av Hg ligger på <0,01 ug/l. Vid det antagandet är haltförändringen 0,009% vilket bedöms ge en försumbar påverkan på MKN.

Risken för översvämning är som störst i de sydöstra delarna längs dalgången vilket inkluderar planområdet. Översvämningar på och kring detaljplaneområdet beror inte på exploateringsgraden inom planområdet utan att området idag utgör en lågpunkt. För att minska risken för översvämningar i planområdet föreslår dagvattenutredningen (Envix, 2022) att marken höjs cirka 1 meter för den del av planområdet som omfattas av bebyggelse. Vid ett 100-årsregn föreslås att parkeringsytan på den norra delen av planområdet och rekreationsytan/grönytan på den södra delen av planområdet tillfälligt låtas översvämmas medan byggnaden säkras i och med föreslagen höjdsättning. Med en öppen överdämningsyta/torrdamm på planområdet södra halvan och ett tätt underjordiskt magasin på kvartersmarkens norra halva kan volymer vid ett 100-årsregn fördröjas så att en mer kontrollerad dagvattenhantering kan uppnås.

Dagvattnet som ansamlas mellan grannfastigheten Alby 1:16 och detaljplaneområdet föreslås kulverteras genom planområdet för att sedan släppas ut i Trälbacken. Detta möjliggörs genom rättighetsområdet a₁.

Klimat/luft/ljud

Då en parkeringsplats medges bidrar detta till ökade trafikrörelser, vilket leder till utsläpp av växthusgaser och trafikbuller. Även bebyggelsen medför utsläpp av växthusgaser. Inlastning till centrum planeras från lokalgatan väster om aktuellt område, vilket kan alstra tyngre trafik.

Landskap och kulturmiljö

Den sedan tidigare planlagda centrumverksamheten, från Albybergsringen cirka en tredjedel av planområdet söderut, har sedan tidigare färdigställts genom utjämning av mark med krossmassor. Söder om den ianspråkta ytan finns ett parti yngre björkar i en mindre dunge. En del av naturmarken med björkdungen ianspråkats. Ianspråktagande av den delen av naturparken påverkar landskapsbilden något negativt. Utmed planområdets östra gräns och delvis inom planområdet löper ett dike med vass och sly som är en del av dagvattensystemet för Albyberg vilken bevaras i föreslagen plan. Det kommer fortfarande finnas utblick över naturpark och dagvattendamm söder om aktuellt område som potentiellt kan förbättras genom höjdsättning och utsikt från bebyggelse.

Inga kända fornlämningar i området.

Sociala värden

Planområdet ligger i ett planerat verksamhetsområde så det kan upplevas som otryggt efter arbetstid. Möjliggörande av idrottsaktiviteter och centrum kan göra området mer befolkat vilket kan öka upplevelsen av trygghet efter arbetstid.

Planförslaget möjliggör även mötesplatser och utökad service vilket bedöms som positivt.

Motiverat ställningstagande:

Planförslaget medför något negativ påverkan på naturmiljö och grönstråk. Då planen förväntas bidra till ökade trafikrörelser bedöms utsläpp av växthusgaser, partiklar, kväveoxid samt bullernivåer kunna öka. Planförslaget möjliggör mötesplatser och utökad service vilket bedöms som positivt. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet bidrar till en haltökning av kvicksilver och PAH i dagvattnet. Haltökningen innebär dock inte någon påverkan på

möjligheten för recipienten att uppnå MKN. Sammantaget bedöms planförslaget ej riskera att medföra betydande miljöpåverkan varför en Miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Bestämmelse om lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet. Schaktning bör inte ske genom befintligt lerskikt då undre akvifär kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten och därmed riskera igångsätta urlakning av sulfidmassorna
- Marken inom kvartersmarken ska höjdsättas till 32,0 meter så att dagvatten avrinner mot egenskapsområdet markerat med prickmark, n och d, södra delen av planområdet, där markyta kan finnas för att hantera dagvatten och en översvämningsbar yta eller liknande kan placeras. Lutningen mot användningsbestämmelse GATA ska vara 1:1,5 eller flackare.
- Rättighetsområde för kulvert av dagvatten, för att undvika översvämning på grannfastighet.
- Genom planbestämmelse **a** regleras att marklov inte får ges för att ändra marknivå förrän krossmassor behandlas med kalkslurry eller behandling med motsvarande effekt. Behandlingsmetoden ska godkännas av tillsynsmyndighet och vara baserad på platspecifik riskbedömning av området.

Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Ett aktivitetsområde bestående av idrottsanläggningar kan vara till nytta för både unga och barn.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planområdet omfattar en del av fastigheten Alby 1:9 och ägs av Haninge kommun. Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för centrum, konferens, och idrottsanläggning inom kvartersmarken. Den allmänna platsmarken planläggs som GATA där en driftväg för diket kan anordnas. Kommunen är huvudman för allmän plats. Nedan beskrivs de konsekvenser som följer av att detaljplanen genomförs.

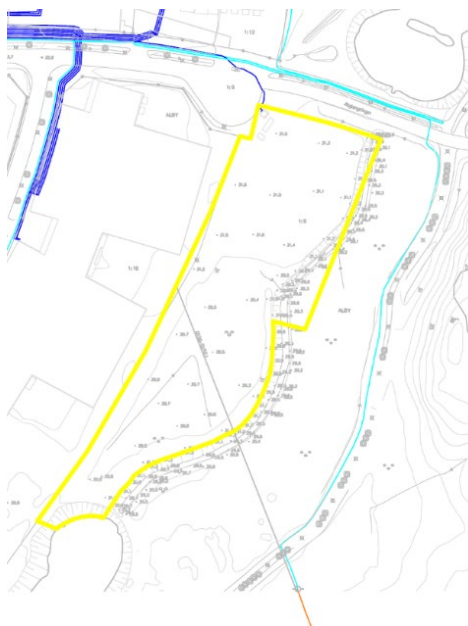
Detaljplanens konsekvenser för fastigheter

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Övrigt
Del av Alby 1:9 Haninge kommun	C, O, R, E, P, e, a, a₁, d, n, b, schaktningsbestämmelse, nockhöjd, prickmark, plushöjd, GATA	<p>En del av Alby 1:9, tidigare naturpark, planläggs som kvartersmark.</p> <p>En del av Alby 1:9, tidigare restaurang, konferens, utställning₁, planläggs som allmän plats.</p> <p>Del av planområdet som utgörs av kvartersmark föreslås avstyckas från Alby 1:9 och bilda en egen fastighet. Dessa områden</p>	<p>Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.</p> <p>Eventuell flytt av befintliga ledningar i området bekostas av fastighetsägaren.</p>

		<p>regleras i plankartan som C, O, R och P</p> <p>De delar av planområdet som utgörs av allmän platsmark kan efter att detaljplanen vunnit laga kraft genom fastighetsreglering överföras till kommunens naturpark. Dessa områden regleras i plankartan som GATA</p> <p>Mark med användning (E) styckas eventuellt till egen ny fastighet.</p>	
--	--	--	--

Detaljplanens konsekvenser för rättigheter och servitut

Beteckning	Typ	Belastar (inom planområdet)	Syfte	Fastighetskonsekvenser	Övrigt/beskrivning
01-36-12/52.1	Ledningsrätt	Alby 1:9	Starkström	Bör omprövas eller upphävas och en ny ledningsrätt eller annan rättighet bildas i ett annat läge.	Ledningen har redan flyttats och förlagts i markkabel utanför planområdet.



Figur 15. Ledningskarta, planområdet markerat med gult, Vattenfalls ledningar markerade med cyan.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: kvartal 2 2022

Granskning: kvartal 4 2022

Stadsbyggnadsnämndens antagande och laga kraft: kvartal 1 2023

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna gator inom planområdet. Genom att marken planläggs som allmän plats får kommunen rätt- och skyldighet att lösa in marken och bygga ut de allmänna anläggningar som planeras.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för färskvatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen inom detaljplaneområdet, samt utbyggnad där så behövs. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida drift och underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt. VA-ledningarna förläggs i allmän platsmark. Anslutningspunkter upprättas cirka en halvmeter utanför fastighetsgräns.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar såsom till exempel vägar och parkering inom kvartersmark. Utbyggnad och framtida drift och underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark (områden markerade med g i plankartan) ligger på de i anläggningssamfälligheten ingående fastigheternas ägare.

E-områden

Ett E-område reserveras för tekniska anläggningar: avloppspumpstation inom detaljplanen på kvartersmark. Respektive ledningsägare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning samt för att tillförskaffa sig erforderlig markåtkomst. De ledningar inom kvartersmark som behöver flyttas ska bekostas av exploatören.

Markägare

Haninge kommun äger marken inom detaljplaneområdet men ska teckna marköverlåtelseavtal med exploatören innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till planområdet sker från Albybergsringen, norr om planområdet. Parkering för centrums och idrottsanläggnings behov anordnas inom kvartersmark.

Gatan som regleras med GATA kommer vara allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Gator inom kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna fram till förbindelsepunkt. En förbindelsepunkt har redan upprättats för planområdet. Från förbindelsepunkten står byggaktören för utbyggnad, drift och samtliga kostnader. En pumpstation finns inom planområdet.

Dagvattenhantering

Byggaktören ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdets kvartersmark. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och de dagvattenutredningar som tagits fram för området.

Kommunen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

AVTAL

Planarbetet bekostas av kommunens mark-och exploateringsavdelning genom plankostnadsavtal med kommunens planavdelning. Kommunstyrelsen beslutade om markanvisning den 14 juni 2017, samtidigt gavs planuppdrag. Markanvisningen gäller en del av fastigheten Alby 1:9 som ska upplåtas för restaurang med idrottsanläggningsändamål.

Ett marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska innehålla bland annat ansvar för tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, exploatörens åtagande, marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören mm. Avtalet är tänkt att reglera alla frågor mellan kommunen och exploatören vid genomförandet av detaljplanen.

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. I övrigt ska nödvändiga avtal träffas mellan berörda parter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark och om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar. Exploatören ansöker om övriga lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter.

Tillträde

Kommunen kan behöva tillträda allmän platsmark enligt detaljplanen innan fastighetsbildning av allmän plats vunnit laga kraft. Tillträde behöver då regleras i avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom detaljplaneområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägarna för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mouna Djoudi, planarkitekt
Kristin Strandberg, miljöplanerare
Andreas Paulson, stadsarkitekt
Stuart Rumbelow, projektledare/anläggningsingenjör
John Eklöf, dagvatteningenjör
Markus Matthews, VA-ingenjör