

BEDÖMNING FÖR DETALJPLAN FÖR DEL AV ALBY 1-3, ALBYBERG ETAPP 1, RESTAURANGOMTEN, DEL 1, 2022-05-12
Dnr: PLAN.2017.17

	Beskrivning	Värdering			Förslaget påverkan på...	Påverkan					Betydande möjligheter
		Mycket negativ	Vardaglig	Inga värderingar		Positiv	Neutral	Något negativ	Negativ	Mycket negativ	
EKOLOGI & NATUR											
Naturmiljö	Planområdet är en del av en tidigare dalgång i nordöstra delen av Albyberg etapp 1. Dalgången har till stora delar utgjorts av tidigare odlingsmark som vuxit igen. Den del som är planlagt som naturpark enligt Albyberg etapp 1 i planområdets södra del, består av vass umed ett dike, högt gräs och en dunge med unga björkar och några små granar. Vissa ingrepp har gjorts i naturmarken under arbetet med Albyberg etapp 1. På anspråksgren mark är krossmassor utlagda över hela området. Delar av området utgör även en tillfällig förvaringsplats av kalkmassor som används till att neutralisera omkringliggande försurade marker.				Förslaget möjliggör centrum- och idrottsverksamhet med en byggnadsarea på 1800 kvm. Planområdets södra del möjliggör yta för dagvattenhantering genom prickmark. Förelägen exploatering innebär att områdets dunge av unga björkar anspråkats vilket innebär en något negativ påverkan på områdets naturmiljö. I områdets östra gräns bevaras dike med Albybergs dagvattenledning.						
Naturvärden och skyddad natur	Aktuellt område är utpekad som sumpskog (skogstyrelsen 2020). Sumpskogen har dock bedömts vara starkt påverkad av dikning och inga höga naturvärden har observerats enligt MKB för Albyberg etapp 1 (Norconsult, 2010). Ingen skyddad natur inom aktuellt område.				Ingen påverkan.						
Buffertzon för rik sällsynta arter	Nej Inga observeras inom aktuellt område.				Ingen påverkan.						
I sprängningskorridor eller grön kil	Del av planområdet är planlagt som naturpark och är en del av ett större gröntstråk som går längs med hela planområdet östra del. Området är även utmärkt som ett svagt grönt samband enligt RUF2010.				Förslag till detaljplan medger en ökad exploatering vilket innebär att gröntstråket minskar något i omfang.						
Naturresurser och areella näringar	Nej										
MARK											
Markförhållanden (geologi)	Enligt geoteknisk utredning (GeoSkills 2021) utgörs marken av postglacial färsand och mosseter. Den tidigare planlagda marken är ordningsställd med bergskross från sprängning av befintligt berg vilket har en måkthet på ca 1-2 m i medeltal. Enligt undersökningen kan betydande sättningar förväntas om den aktuella jordprofilen belastas. Överslagsberäkning ca 6-12 cm per meter utfyllning och sättningarna har ett långsamt tillfrysopp som förväntas pågå under flera årtal ist.				Den geotekniska utredningen (GeoSkills 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. I undersökningen anges att markens bärförmåga kapacitet betor främst av lastgeometrier, lutningar och jordlagerföljd. Utifrån överslagsberäkningar visar att markens bärförmåga kapacitet kan uppskattas till 80 kPa. Utifrån utförda stabilitetsberäkningar visar det att tommarken kan fyllas upp 1 m och trafikeras 0,5 m från släntfoten förutsatt att slänten lutar 1:1.5.			(X)		X	
VATTEN											
Grundvatten	Planområdet ligger ej inom vattenskyddsområde eller grundvattenmagasin. De högre grundvattennivåerna följer översiktligt dalgången i närheten 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 vattendryck i underliggande riksområde, varför den rella grundvattennivån kan antas vara på ett större markdjup. Vid undersökning utförd av Enviv (2019) uppmättes grundvattennivån inom planområdet till 1,2 m under markytan vilket visar att förekommande leerskikt separerar det ytliga grundvattnet/markvattnet från den nedre grundvattennivån.				Schaktning bör inte ske genom befintligt leerskikt då undre avkvar kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvattnet. Eftersom sulfidförande bergmaterial förekommer inom planområdet bör vatteninfiltration förebyggas då risken för oxidation av sulfidmineraler minskar.						
Ytvatten	Planområdets recipient är Husbyån som mynnar i Horsgården. Både Husbyån och Horsgården har MKN för god ekologisk status med klasserat till 2023 respektive 2027 och för god kemisk ytvattenstatus. Husbyån har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av ämnen PFOS, kvicksilver samt PDBE. Halter av kvicksilver och PDBE överskrider enligt Havs- och vattenmyndigheten i alla Sveriges vattenförkomster och de båda ämnena omfattas av mindre stränga krav. Husbyån har stora värden för den biologiska mångfalden och är bland annat ett av årets viktigaste förtärlingsområden för havsöring. Horsgården har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av ämnen Tributyltin, kvicksilver samt PDBE. Exploateringsarbetet inom etapp 1 har inneburit sprängning av naturligt sulfidhaltigt berg inom verksamhetsområdet vilket har bidragit till en ökad försurning av mark och vatten som i sin tur inneburit utlakning av metaller från jord- och bergmassor. Sedan år 2018 har en tillfällig vattenbehandlingsanläggning installerats inom verksamhetsområdet för att behandla pågående vatten från verksamhetsområdet Albyberg. Förtärlat ålgårder i form av stabilisering av sulfidhaltiga massor med hjälp av alkalisk slurry har genomförts inom verksamhetsområdet under år 2019.				Med föreslagna åtgärder uppnås en hållbar dagvattenhantering samtidigt som uppkomsten av surt lakvatten och utlakning av metaller förebyggs. Dagvattenhanteringen inom kvartersmarken föreslås fördes för rening och fördöring på norma respektive södra halvan med varslit släpp till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången. Med föreslagna anläggningar i samverkan uppnås fördröjande och renande steg som klarar kommunens riktvärden på 20 mm nedledtid inom kvartersmark. Dagvatten från kvartersmarkens härjagda ytor föreslås främst hanteras i växtbäddar. Fördöring och rening sker även via öppna avrinningsstråk och svackdiken och filterledning på planområdets södra halv. För naturmarken sker avledningen direkt till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången för fördöring och rening. Med föreslagna dagvattenhantering inom planområdet sker en haltökning av kvicksilver och PAH i dagvattnet. Hållökningen 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 klassifisering av kemisk ytvattenstatus. Eftersom BaP minskar utgör BaP inte någon risk för överskrivande av gränsvärdet för kemisk status. StormTac beredningsprogram baseras på schablonvärden varför osäkerheter förekommer angående hur väl halter stämmer överens med verkliga scenarier. Enligt utförda beräkningar ökar PAH till följd av parkeringen och den driftväg som ska anläggas inom planområdet då trafik är den främsta källan till PAH. Då driftvägen endast avses användas av ett total lastbil var 3:e år kan det beräknade värdet i StormTac efter exploatering antas vara lägre då vägen inte kommer att trafikeras regelbundet. För parametern Hg (kviksilver) har det inte registrerats några uppmätta halter för Husbyån i SLUs mätdata. 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.				(X)	X	
Avrinningsinfiltration av dagvatten	Utmed planområdets östra gräns och delvis inom planområdet löper ett dike som är en del av dagvattensystemet för industriområdet Albyberg. Dagvattnet avrinner norr ut via ett antal dammar till Tråbäckens och sedan vidare till Husbyån. Dagvatten från planområdet rinns via Tråbäckens till Husbyån och fördöjs och renas i dammar. Under slutet av år 2017 uppdagades ett sulfidhaltigt berg finns inom verksamhetsområdet. Krossat sulfidhaltigt berg från Albyberg etapp 1 har bidragit till en ökad försurning av mark och vatten inom verksamhetsområdet vilket även 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 (natrium, kobolt, koppar, nickel, bly och zink) har börjat översätta antagna lärmvärden för recipientvattnet.				Med hänsyn till problematiken med det sura bergmaterialet rekommenderar dagvattenutredningen (Enviv, 2022) att dagvattensystemet byggs om till ett lätt system där ålgårderna slytar till att undvika infiltration. Då naturmark i anspråk försvinner dess bidrag till rening/infiltration av dagvatten. Ålgårdar vidtas därför för att säkra tillräcklig rening och fördöring av dagvatten. Dagvatten från kvartersmarkens närdörjda ytor föreslås främst hanteras i växtbäddar. Fördöring och rening sker även via öppna avrinningsstråk och svackdiken och filterledning på planområdets södra halv.			(X)		X	
Översvämning	Enligt dagvattenutredning, Enviv 2022, finns det en risk vid ett eventuellt 100- och 200-årsregn att regnvolymen inom en kort tid översvämmar detaljplanområdet. Anledningen till detta är delvis att planområdet utgör del av låglandet, dammsystemets utformning samt höjdsättning på intilliggande fastighet i väst, Alby 1-16.				För att uppnå en hållbar dagvattenhantering och undvika risk för översvämning bedöms att ålgårdar vidtas. För att minska risken för översvämningar på fastigheterna, föreslås att marken höjs för att hindra tillrinnande vatten in på fastigheterna. Marken inom planområdet ska därför höjas ca 1 meter till +32,0 i södra delen av planområdet där restaureringsbyggnad planeras uppföras. En bestämelse om att Markens höjd över anghvet molnan har fastställts i plankarten för att förhindra rinnande vatten in på planområdet och undvika översvämningar. En bestämelse om att Markens höjd över anghvet molnan har fastställts i plankarten för att förhindra rinnande vatten in på planområdet och undvika översvämningar. Dagvattnet som ansamlas mellan fastighet Alby 1-16 och restaurangtomten föreslås kulverteras genom restaurangtomten för att sedan släppas i Tråbäckens. Vid ett 100-årsregn tillås både parkeringsytan på den norra planhalvan och rekreationsanläggningytan på den södra planhalvan att tillfälligt låtas översvämmas medan byggnaden säkras i och med föreslagna höjdsättning. Med en öppen överdrämningsplanterad på planområdets södra halv och ett tät underjordiskt magasin på kvartersmarkens norra halv kan föreslagna volymer vid ett 100-årsregn fördöjas så att en mer kontrollerad dagvattenhantering kan uppnås.			(X)		X	
HÄLSA/SÄKERHET											
Förorenade områden	Under slutet av år 2017 uppdagades att sulfidhaltigt berg finns inom verksamhetsområdet. Krossat sulfidhaltigt berg har bidragit till en ökad försurning av mark och vatten inom verksamhetsområdet vilket även 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 (natrium, kobolt, koppar, nickel, bly och zink) har börjat översätta antagna lärmvärden för recipientvattnet.				Med hänsyn till problematiken med det sulfidförande bergmaterialet rekommenderar dagvattenutredningen (Enviv, 2022) att dagvattensystemet inom detaljplanområdet inte bygger på infiltration och perkolation. Detta för att minska uppkomsten av surt lakvatten som annars riskerar att förorena dagvattnet och dess mottagnare recipient (Tråbäckens och i fortsättningen Husbyån). I första hand rekommenderas att sulfidhaltiga bergkrossmassor behandlas för att förhindra utlakning av sulfider. Behandling bör utföras innan fastigheten bebyggs. Genom planbestämelse a regleras att marklov inte får ges för att andra markvärd förän krossmassor behandlas med kalkslurry eller behandling med motsvarande effekt.			(X)		X	
Buffertzon/skyddsavstånd	Dalarölanken (väg 227) är klassad som sekundär transporterad för farligt gods. Avståndet till Dalarölanken till området för planändring är drygt 250 m.				Buffertzon bedöms inte behövas då Dalarölanken är på tillräckligt långt avstånd.						
Strålning	Enligt kommunens mätningar och kartor finns det inga höjningsområden för Radon inom planområdet. Bergrunden består av metasediment som inte har de rätta förutsättningarna för radonförekomst.				Ej relevant.						
Trafiklösningar	Buss hållplats cirka 280 m från planområdet med låg turtafel på en avgång varje timme. GC-bana i direkt anslutning som krytar samman Albyberg med Järbo.				Då förslaget medger en stor parkeringsyta genererar sannolikt planändringen mer biltrafik. Begränsade möjligheter att ta sig till området utan bil i dagsläget vilket bidrar till ökat bilberoende.						
KLIMAT/LUFT/LJUD											
Utsläpp av växthusgaser	Området är i nuläget exploaterat utöver lörningsställd mark.				Då en parkeringsplats möjliggörs bidrar planen sannolikt till ökad trafikförelser, vilket leder till utsläpp av växthusgaser. Även byggetten medför utsläpp av växthusgaser.						
Lokalklimat (jus/temp/vind)	Den del av området som är planlagt som naturpark enligt Albyberg etapp 1 bidrar i en liten utsträckning till ekosystemtjänster som klimatreglering och skuggning.				Då området som är planlagt som naturpark enligt detaljplan för Albyberg etapp 1 anspråkats för bebyggelse gör de ekosystemtjänster som exempelvis dungen med björkar bidrar med förlorade. För att kompensera detta rekommenderas att plantera träd inom planområdet, både inom ytan för parkering och runt om restaureringsbyggnaden, men detta kan inte regleras i plankarta och kan därmed inte säkerställas.						
Luftvatten/luftförelser	Enligt luftvårdsförbundets mätningar överskrider inte miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet.				Förslaget till planändring påverkar sannolikt fler bil vilket leder till försämring av luftvatten.						
Tysta/ostörda zoner	Nej										
Buller	Buller från industri kan förekomma då verksamhetsområdet är fullständigt utbyggt, berende på vilka verksamheter som etablerar sig. Buller förekommer även i byggskedet.				Förslaget till planändring påverkar sannolikt mer biltrafik vilket ökar buller från trafik inom verksamhetsområdet.						
LANDSKAP (Även stadslandskap)											
Landskapsbild/Landsmarken	Den sedan tidigare planlagda restaureringsverksamheten, från Albyringen cirka en tredjedel av planområdet söderut, har sedan tidigare färdigställts genom utfyllning av mark med krossmassor. Söder om den lanspråksgata ytan finns ett parti yngre björkar i en mindre dunge. Utmed planområdets östra gräns och delvis inom planområdet löper ett dike med vass och syl som är en del av dagvattensystemet för industriområdet Albyberg.				Björkpartiet i området södra delar samt tidigare planlagt naturmark anspråkats vilket påverkar landskapsbilden något negativ. Därmed stas den nu färdigställda markytan byggas till parkering och en restaureringspaddock som kan förväntas utvecklas landsmark. Utblick bedöms påverkas minimalt då det fortfarande kommer finnas utblickar över naturpark och dagvattendamm söder om aktuellt område.						
Upplevelsevärden	Då en stor del av planområdet sedan tidigare redan är lanspråksgata återfinns inga särskilda upplevelsevärden på platsen idag.				Förutom restaurering som redan medgavs i detaljplan Albyberg etapp 1 möjliggörs för upplevelsevärden i form av grötsanläggningar utomhus. Då en del av naturparken anspråkats för bebyggelse och björkdungen försvinner minskar dock upplevelsen av natur inom aktuellt område. Påverkan bedöms bli både positiv och negativ.						

Utbildningsförvaltningen	Mycket begränsad utblick över naturpark med dagvattendamm återfinns i området.				En mindre del av mark som idag är planlagd som naturpark tas i anspråk. Utblick bedöms påverkas minimalt, eventuellt även förbättras genom höjsättning och utskikt från bebyggelse.										
Struktur	Planområdet saknar bebyggelse men är planlagd för restaurangverksamhet.				Ingen påverkan.										
KULTURMILJÖ															
Byggnader	Inga byggnader av kulturhistoriskt intresse.				Ej relevant.										
Fornlämningar	Ej inom planområdet.				Ingen påverkan.										
Kulturhistoriska landskap	Dalgången har till stora delar utgjorts av tidigare odlingsmark som vuxit igen. Denna är dock redan ianspråktagen i tidigare byggfas och har därför försumbar läsbarhet.				Ingen ytterligare påverkan då de kulturhistoriska värdena redan anses ianspråktagna.										
ÖVRIGA RIKSINTRESSEN															
Omriktas riksintresse enligt 3 och 4 kap. MB som inte nämnts tidigare i behovsbedömningen?	Nej														
SOCIALA VÄRDEN															
Mötesplatser & Rörelsestråk	Söder om diket utanför planområdet går en ridväg/gång- och cykelväg. Albybergsringen förses med gång- och cykelstråk. Båda dessa är direkt anslutning till planområdet.				Mötesplatser tillskapas inom planområdet.										
Trygghet	Då området är beläget i ett planerat verksamhetsområde kan det upplevas som otryggt efter arbetstid.				Möjliggörande av sportaktiviteter och centrum kan göra området mer befolkat vilket kan öka upplevelsen av trygghet efter arbetstid.										
Rekreativ miljö	Ingen rekreativ miljö inom planområdet.				Naturmarken som ianspråkats bedöms som otillgänglig i nuläget, och påverkar således inte den rekreativa miljön.										
LÄGE															
Tillgänglighet	Busshållsplats cirka 280 meter från planområdet, i övrigt framförallt tillgängligt via bl. GC-bana som knyter samman området med Jordbro				Tillgängligheten på service i form av centrum ökar i närområdet. Låg tillgänglighet till planområdet med kollektivtrafik pga låg turtäthet och framförallt tillgång till Jordbro via gång/cykel.										
Förtätning/Utglesning	Nej														
Kumulativa effekter	Husbyån med MKN är tungt belastad, dagvattenproblematik utreds i Albyberg etapp 1 och 2.				Planförslaget ska ses i sammanhanget av utvecklingen av Albyberg etapp 1 och 2. Det är av stor angelägenhet att säkra tillräcklig rening och fördrojning av dagvatten för att bidra till att MKN för Husbyån kan uppnås.						(X)	X			

 (X) - situation med planlagd
 X - situation utan planlagd