

Dnr. PLAN. 2017-17
2022-05-12

BEHOVSBEDÖMNING

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



Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning* **Projektet:**

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. Detaljplan omfattar en del av fastigheten Alby 1:9 i Albyberg, med area på cirka 1,5 hektar.

Platsen:

Planområdet ingår i detaljplan för Albyberg etapp1 (D 209), som är beläget mellan väg 73 och väg 227, Dalarölanken, cirka 1,5 kilometer sydost om Haninge centrum. Detaljplanområdet ligger i den östra delen av gällande detaljplan D 209. Planområdet är cirka 6 hektar som i dagsläget är obebyggt.

Detaljplaneområdet 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 av planområdet som innefattar restaurangtomten enligt Albyberg etapp 1 är idag ianspråktagen och

uppfylld med massor. Resterande del som är planlagd som naturpark enligt Albyberg etapp 1 består av vass utmed ett dike, högt gräs och en dunge med björkar och några små granar. Vissa ingrepp har gjorts i naturmarken under arbetet med Albyberg etapp 1. Naturmarken är en del av ett större grönstråk som går längs med hela Albyberg etapp 1 östra del och bidrar med vissa naturupplevelser inom verksamhetsområdet. Från planområdet finns utblick över naturparken med dagvattendamm.

Området är en del av ett område som tidigare pekats ut som sumpskog (Skogsstyrelsen 2008). Sumpskogen har dock bedömts vara starkt påverkad av dikning och inga höga naturvärden har observerats (MKB för Albyberg etapp 1, 2010). Det finns ingen skyddad natur inom planområdet. Ett dike löper längs planområdesgränsen och finns delvis inom planområdet. Intill diket utanför planområdet går en ridväg/gång- och cykelväg. Då området är beläget i ett planerat verksamhetsområde kan det upplevas som otryggt efter arbetstid.

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 ca 6–12 cm per meter uppfyllning och sättningarna har ett långsamt tidsförlopp som förväntas pågå under flera tiotals år.

Planområdet ligger ej 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 (MKN) för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 och för god kemisk status. Husbyån har enligt senaste klassning otillfredsställande ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Husbyån har stora värden för den biologiska mångfalden och är bland annat ett av länets viktigaste fortplantningsområden för havsöring. Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Dagvatten från planområdet rinner via ett dike till dagvattendamm och vidare till Trälbacken som mynnar i Husbyån.

Det är sedan tidigare känt att Albybergsområdet efter påbörjad exploatering har problem med surt metallförorenat dagvatten orsakat av sulfidoxidation från utlagda bergkrossmassor. Den norra delen av planområdet som sedan tidigare är detaljplanlagd är iordningsställd med konstaterade sulfidförande krossmassor. Vattenprovtagning inom området samt nedströms recipient (Husbyån) har pågått sedan exploateringen 2012. En tid efter exploatering av Etapp I uppvisade vattenprover 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 även påvisats i Trälbackens och Husbyåns vattensystem samt att miljö kvalitetsnormer för nickel har överskridits vid enstaka tillfällen.

Kommunen har med anledning av detta sedan 2016 arbetat med att försöka motverka låga pH-värden och förhindra utläckage av metaller till Trälbacken. Sedan 2018 finns en temporär

vattenreningsanläggning i anslutning till Gitarrdammen som höjer pH och minskar utläckaget av metaller i utgående vatten från området. Det genomförs systematiska mätningar i Trälbacken/Husbyån och mätningarna följs upp i ett kontrollprogram.

För att avhjälpa problematiken med uppkomst av surt dagvatten har en åtgärdsplan framtagits för hela Etapp I (Envix, 2018). Planen omfattar neutralisering av sulfidförande bergkrossmassor genom applicering av alkalisk slurry samt av- och omledning av yt- och grundvatten för att minimera krossmassors kontakt med vatten.

Utöver sulfidproblematiken finns det inga uppgifter om misstänkt förorenade områden i kommunens eller länsstyrelsens kartläggning.

Dalarölnken (väg 227) är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till Dalarölnken till området för planändring är drygt 250 m. Infartsvägar anläggs till verksamhetsområdet från Dalarölnken. Lokalgator dimensionerade för busstrafik och med gång och cykelstråk. Den övergripande strukturen i Albyberg har syftat till att placera bebyggelse nära gatan.

Den ursprungliga planen för Albyberg etapp 1 medför ökade utsläpp av växthusgaser genom nybyggnation och trafikallsträng till verksamhetsområdet. I Albyberg möjliggörs att kunna försörja området med kollektivtrafik (buss). Den del av området som är planlagt som naturpark enligt Albyberg etapp 1 bidrar med ekosystemtjänster som klimatreglering och skuggning.

Enligt luftvårdsförbundets mätningar (2015) ligger halterna kring Albyberg under miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet. Vid avfarten från väg 73 i Jordbro överskrids däremot normvärdet för partiklar (dygnsvärde), räknat på årsmedelvärde överskrids det dock inte. Gällande miljö kvalitetsnormer för kväveoxid klaras normvärdet räknat på både år och dygn, men dygnsvärdet ligger relativt högt.

Trafikbuller från Dalarölnken kan förekomma, men aktuellt område ligger på tillräckligt avstånd från vägen för att inte drabbas av höga bullernivåer. Buller från industri kan förekomma då verksamhetsområdet är utbyggt, beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. Buller förekommer även i byggskedet.

En särskild arkeologisk utredning har genomförts för Albyberg (SAU 2010:5). Utredningen visar att det finns många fornlämningar inom Albyberg, bland andra boplatser öster om diket. Inom området för planändring har dock inga fornlämningar påträffats.

Påverkan:

Den del av planområdet som innefattar restaurangtomten enligt Albyberg etapp 1 planläggs istället ”restaurang, konferens och idrottsanläggning”. Här möjliggörs även en större parkeringsplats som dock inte regleras i plankartan. På naturmarken som är planlagd som naturpark enligt Albyberg etapp 1 och som tidigare pekats ut som sumpskog (Skogsstyrelsen) möjliggörs en byggnad med restaurang och idrottsbanor utomhus. Naturparken med björkdungen ianspråkats. Då förslaget medger bebyggelse i tidigare naturpark blir påverkan på grönstråket negativ.

Då området som är planlagt som naturpark enligt detaljplan för Albyberg etapp 1 ianspråkats för bebyggelse går 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 restaurangbyggnaden. Ianspråktagande av en del av naturparken påverkar även landskapsbilden. Det kommer fortfarande finnas utblick över naturpark och

dagvattendamm söder om aktuellt område, som potentiellt även kan komma att förbättras genom höjdsättning och utsikt från planerad bebyggelse. Restaurangbyggnaden kan förväntas bli områdets landmärke och mötesplats.

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 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 släntröner förutsatt att slänten lutar 1:1,5.

Diket längs planområdet bevaras. En driftväg ska anordnas längs diket och mark för denna planläggs som naturmark vilket planbestämmelsen GATA reglerar. Marklutningen mot **GATA** ska vara 1:1,5 eller flackare, vilket regleras med bestämmelse n₁. Marken ska höjas en meter för att undvika översvämningsrisk inom planområdet. För att säkerställa god stabilitet ska slänten mot diket/gata vara 1:1,5 eller flackare.

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 kvarteretsmarken 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 som klarar kommunens riktlinjer på 20 mm nederbörd inom kvarteretsmark. Dagvatten från kvarteretsmarkens hårdgjorda ytor föreslås främst hanteras i växtbäddar. Fördröjning och rening sker även via öppna avrinningsstråk och svackdiken och filterlösning 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 trafik är den främsta källan till PAH. 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 SLUs miljödata. I närområdet finns det registrerade provtagningar där Hg-halterna legat under detektionsgränsen för analysen, dvs <0,01 µg/l. Bedömningen av Hg har därför baserats på att den naturliga halten av Hg ligger på <0,01 µg/l. Vid det antagandet är haltförändringen 0,009% vilket bedöms ge en försumbar påverkan på MKN.

För att minska risken för översvämningsrisk på fastigheten, föreslås att marken höjs för att hindra tillrinnande vatten in på fastigheten. Marken inom planområdet ska därför höjas ca 1 meter till +32,0 i södra delen av planområdet där restaurangbyggnad planeras uppföras. En bestämmelse

om att Markens höjd över angivet nollplan har fastställts i plankartan för att förhindra rinnande vatten in på planområdet och undvika översvämningsrisk. En bestämmelse om att Markens höjd över angivet nollplan har fastställts i plankartan för att förhindra rinnande vatten in på planområdet och undvika översvämningsrisk. Dagvattnet som ansamlas mellan fastighet Alby 1:16 och restaurangtomten föreslås kulverteras genom restaurangtomten för att sedan släppas i Trälbacken. Vid ett 100-årsregn tillåts både parkeringsytan på den norra planhalvan och rekreationsytan/grönytan på den södra planhalvan att tillfälligt låtas översvämmas medan byggnaden säkras i och med föreslagen höjdsättning. Med en öppen överdämningsyta/torrdamm på planområdets södra halva och ett tätt underjordiskt magasin på kvarterensmarkens norra halva kan förslagsvis volymer vid ett 100-årsregn fördröjas så att en mer kontrollerad dagvattenhantering kan uppnås.

Schaktning bör inte ske genom befintligt lerskikt då undre akvifär kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten. Eftersom sulfidförande bergmaterial förekommer inom planområdet bör vatteninfiltration förebyggas då risken för oxidation av sulfidmineraler minskar.

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.

När Albyberg är fullt utbyggt kommer andelen transporter av farligt gods sannolikt ha ökat. Enligt riskutredningen för Albyberg etapp 1 (Norconsult, 2010) klarar området för planändring nivån för acceptabel individrisk med god marginal.

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 restaurangen planeras från lokalgatan väster om aktuellt område, vilket kan alstra tyngre trafik. Då restaurangbyggnaden placeras en bit från Albybergsringen avviker detta från strukturen i etapp 1 och 2.

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 begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:**

- En bestämmelse om lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet, för att undvika ändringen på befintlig marknivå på grund av sulfidproblem i området.
- Marken inom kvarterensmarken ska höjdsättas till 32,0 meter så att dagvatten avrinner mot egenskapsområdet markerat med n, södra delen av planområdet, där markyta ska finnas för att hantera dagvatten och en översvämningsbar yta eller liknande ska placeras. Lutningen mot användningsbestämmelse GATA ska vara 1:1,5 eller flackare.
- Gemensamhetsanläggning, Markreservat för gemensamhetsanläggning för kulvert av dagvatten, för att undvika översvämnning på grannfastighet.

- Bygglov eller marklov får inte ges för att ändra marknivå förrän krossmassor behandlas med kalkslurry eller behandling med motsvarande effekt.

Undersökningen är utförd av:

Kristin Strandberg, miljöplanerare i samverkan med Mouna Djoudi, planarkitekt.

*) Behovsbedömningen bör peka på vilka frågor som måste hanteras i planprocessen samt vilka underlag som behöver tas fram. Om behovsbedömningen pekar på att en MKB ska utföras, bör behovsbedömningen förslå en avgränsning av vilka frågor som ska hanteras i MKB-processen utifrån vilka frågor som riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

***) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.