

Detaljplan för Albyberg etapp 2
Albyberg

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2016-05-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17
UTREDNINGAR	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	19

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

BAKGRUND

I november 1988 beslutade kommunstyrelsens planeringsutskott att en planläggning av Alby arbetsområde skulle påbörjas. En vikande marknad för industrietableringar kombinerat med motstånd från närboende med gjorde att planarbetet upphörde efter samråd för en första etapps detaljplane förslag i början av 90-talet.

I översiktsplanen som antogs 2005-02-07 fanns Alby verksamhetsområde på nytt med och i maj samma år beslutade kommunstyrelsen (2005-05-23 § 105) att uppdra åt planavdelningen att upprätta detaljplan för området, som efter beslut 2005-11-23 ska benämnas Albyberg. Planarbetet inleddes med ett planprogram för hela området. Därefter vidtog arbetet med att ta fram detaljplan för etapp 1 som vann laga kraft 2011-10-25.

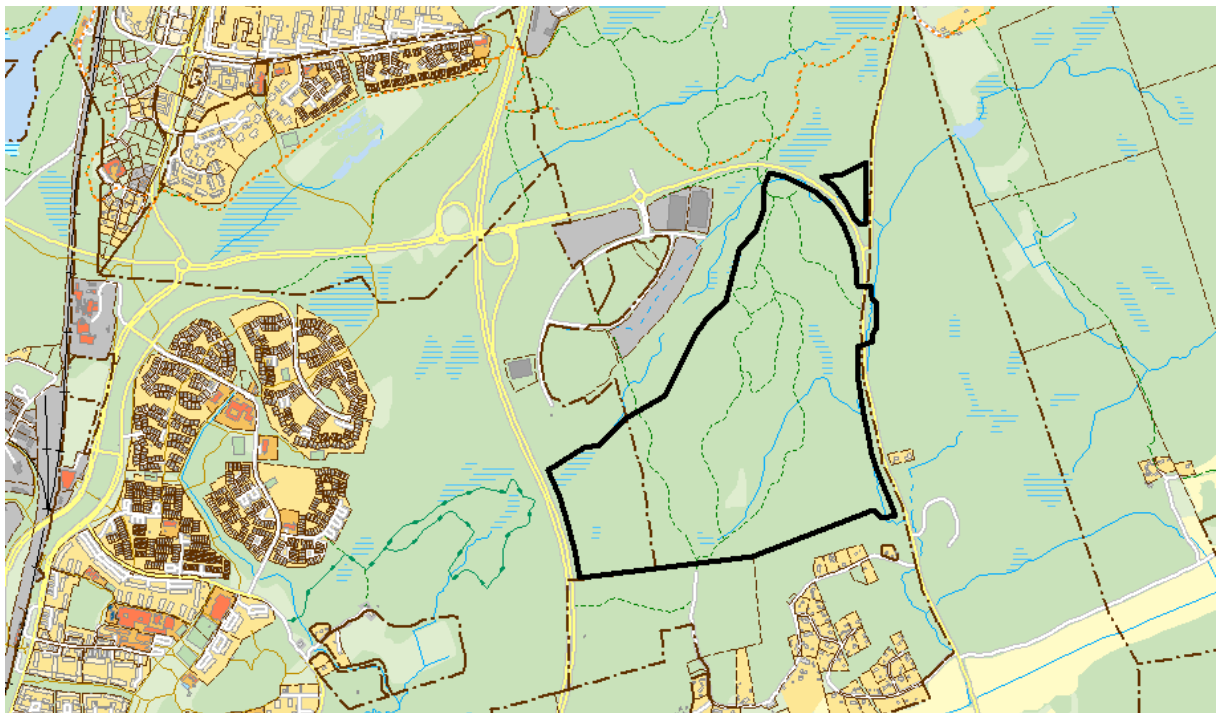
I planprogrammet delas planområdet in i fyra detaljplaneetapper med möjlighet till en eventuell femte. Denna indelning avses nu ersättas med blott två etapper, den lagakraftvunna första samt etapp 2 som utgör resten av programområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för etablering av ett differentierat arbetsplatsutbud och därmed möjliggöra att Haninges näringsliv kan fortsätta växa när Jordbro företagspark är färdigutbyggd. Målbilden är ett välordnat verksamhetsområde inriktat på hållbar stadsutveckling. Det ska inte vara ett område för konsumentinriktad handel eller tung tillverkningsindustri; däremot för kontor och verksamheter av mindre störande och miljöpåverkande slag.

LÄGE OCH AREAL

Området är cirka 1 km² (100 hektar) stort och ligger mellan väg 73 och Dalarövägen, söder om trafikplats Jordbro. I norr gränsar planområdet till planområdet för Albyberg etapp 1. Haninge centrum ligger drygt 2 km nordväst om planområdet.



Planområdet avgränsas av väg 73, Albyberg 1, Dalarölinken och Dalarövägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger Kalvsvik 16:1 och Alby 1:9 som utgör hela planområdet utom en del av marken vid den planerade anslutningen till Dalarövägen (väg 227) som är markerad ”genomfart” i plankartan. Den tillhör fastigheten Österhaninge-Berga 2:1 och ägs av KMN Förvaltning AB.

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 (PBL:s) femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10.

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

program detaljplanesamråd utställning antagande laga kraft genomförande

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2011, är planområdet utpekad som förändringsområde, verksamheter. Söder om området, närmast bebyggelsen i Alby, tätortsnära grönområde.

Kommunen ska enligt översiktsplanen fortsätta sitt arbete för hur befintliga och framtida arbetsplatsområden ska utvecklas. Kommunen ska utifrån tidigare framtaget program studera hur en planläggning och utbyggnad av Alby arbetsplatsområde kan genomföras.

Enligt uppdateringen av översiktsplanen från 2011 syftar Albyberg till att bli den nya företagsstaden i Haninge med fokus på hållbar stadsutveckling. Området ska ha väl utformade byggnader och gator.

I granskningshandling till detaljplan 2030 beskrivs Albyberg som Haninges nyaste företagsområde som ska utvecklas för industri som inte är störande för allmänheten. Logistikverksamhet tillåts men bör ha en underordnad roll. Översiktsplan 2030 (granskningshandling) lyfter fram att såväl kollektivtrafik och gång- och cykelstråk bör ordnas till det nya företagsområdet.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området som omfattas av denna andra etapp är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av ett planprogram godkänt i maj 2007. Det finns också ett godkänt program från 1989 (det efterföljande planarbetet avbröts).

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling – ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Utsläpp av koldioxid ska fram till år 2020 ha minskat med 25 % jämfört med nivån 2005
- Energianvändningen ska minska
- Den biologiska mångfalden ska öka
- Sjöar och vattendrag ska bli renare

RIKSINTRESSEN

Området angränsar till väg 73, Nynäsvägen, som är av riksintresse för kommunikationer. I övrigt berörs inga riksintressen, Natura 2000-områden eller naturreservat/nationalparker av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Området består idag av småkuperad skogsmark som brukats på normalt sätt.



Flygbild tagen mot väster med ungefärligt område för denna detaljplan markerad (delar av planområdet). I bakgrunden Albyberg 1.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet är idag obebyggt. Den närmaste bebyggelsen finns i Alby, söder om området. Här finns ett tjugotal bostadshus och ett par jordbruksfastigheter. Planområdet avskiljs från Alby med några relativt höga bergknallar.

Norr om planområdet pågår utbyggnad av verksamhetsområde inom Albyberg etapp 1.

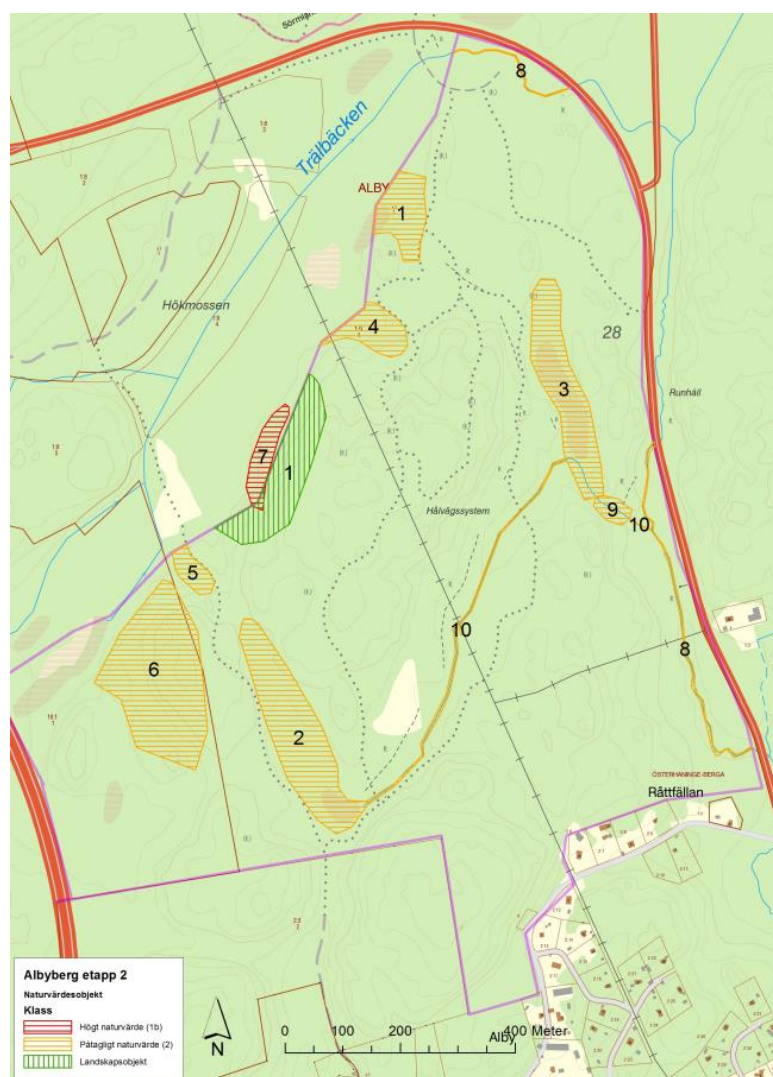
KULTURMILJÖ

Historiskt sett har dalgångarna utgjort odlingsmark som idag är igenvuxna med barr- och lövskog i olika stadier. I området finns inte några byggnadsminnen och området ingår inte i ett kulturresevat.

Fornlämningar

SAU har genomfört en särskild arkeologisk utredning daterad 2010. Vid utredningen påträffades 22 arkeologiska objekt fördelade på: 16 stenåldersboplatser, fyra gränsrösen, en skålgropshäll samt ett stort antal halvvägar vilka löper i nord-sydlig riktning genom hela utredningsområdet. Tre av dessa boplatser samt ett gränsröse var lokaliserade inom etapp 1. En liten del av planområdet är inte undersökt med avseende på fornlämningar.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD



Albyberg är ett typiskt Södertörnslandskap med låga bergsryggar med hållmarkstallskog och nedanförliggande gran- eller blandskog, delvis på igenväxande odlingsmark. Nivåerna inom planområdet varierar mellan 30 och 60 meter över havet. En del av lågpartierna utgörs av myrmarker med sumpskog. Området innehåller eller gränsar inte till någon nationalpark, något naturreservat, Natura 2000-område eller biotopskyddat område.

Kommunen lät 2013 utföra en naturvärdesinventering. De naturvärden som påträffats är huvudsakligen knutna till sumpskogar och branter samt till de vattendrag som finns inom området. Totalt har tio naturvärdesobjekt identifierats varav nio med påtagliga naturvärden och ett med höga naturvärden. Därtill har ett landskapsobjekt identifierats. Se även bilaga *Naturvärdesinventering för Albyberg etapp 2, Haninge kommun*.

Objekt nummer	Biotoptyp	Beskrivning	Naturvärdesklass
1	Träd och skog	Kärrskog av löv- och barrträd.	2
2	Träd och skog	Sumpskog med sockelbildande klibbal	2
3	Träd och skog	Alsumpskog och kärrskog	2
4	Träd och skog	Källpåverkad mark och kärrskog	2
5	Träd och skog	Bäckmiljö	2
6	Träd och skog	Hållmarks- och kärrskog	2
7	Träd och skog	Skogsklädd bergbrant	1b
8	Vattendrag	Trälbacken	2
9	Berg och sten	Bergbranter	2
10	Vattendrag	Biflöde till Trälbacken	2

Kartan och tabellen ovan beskriver resultatet av den naturvärdesinventering som genomfördes under 2013. Tabellen beskriver naturvärdesobjekt. Dessa är markerade i kartan i gul (påtagligt naturvärde) eller rött (högt naturvärde). Grönt område i kartan utgör landskapsobjekt.

REKREATION

Albybergsområdet har fyllt och fyller till viss del fortfarande en funktion för friluftslivet, med stigar för promenader och exempelvis svampplockning. Det är inte och har inte varit någon tyst miljö på grund av kringliggande större trafikleder.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet är idag obebyggt och några verksamheter finns därmed inte. Genomförande av Albyberg etapp 1 pågår däremot och där har några första verksamheter etablerat sig. Den detaljplanen möjliggör etablering av industri som inte är störande för omgivningen, kontor och hotell.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Inom planområdet för etapp 1, intill denna detaljplans plangräns, anläggs en gång- och cykelväg genom grönstråket som går tvärs genom området. Denna ansluter till gång- och cykelvägar som följer samtliga gator. Genom grönstråket anläggs även en ridväg. Anknytning till bostäder och pendeltåg i Jordbro väster om planområdet sker via en gångtunnel under väg 73.

Kollektivtrafik

Bussar mot Dalarö trafikerar Dalarövägen. Den närmsta hållplatsen ligger idag söder om planområdet vid korsning med Albyvägen. Buss 827 går i nuläget mellan Jordbro station och infarten till etapp 1 via Jordbro industriområde, med en avgång om dagen i respektive riktning.

Gatunät

Infart till Albyberg etapp 1 sker via en cirkulationsplats på Dalarölnäcken norr om verksamhetsområdet. Områdets ringväg, Albybergsringen, är utbyggd inom etapp 1 och förbereds för en anslutning till vägnätet inom etapp 2.

VATTENOMRÅDEN

Husbyån, som har höga fiskeribiologiska värden, är recipient för området. Husbyån har en fastställd miljö kvalitetsnorm. Miljö kvalitetsnormer, MKN, för vattenförekomster utgör kvalitetskrav. För ytvattenförekomster som Husbyån anger miljö kvalitetsnormerna att ”hög -” eller ”god ekologisk status” och ”god kemisk ytvattenstatus” ska uppnås senast den 22 december 2015, om de inte omfattas av undantag. Undantag kan meddelas i form av tidsfrist, exempelvis god ekologisk status år 2021.

Husbyån har klassificerats med ”otillfredsställande” ekologisk status och ”uppnår ej god” kemisk status (fastslaget 2009). Miljöproblemen gällande ekologisk status är enligt vattenmyndigheten övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter samt förändrade habitat genom fysisk påverkan. Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status år 2021. Ån uppnår god kemisk status exklusive kvicksilver. God kemisk status ska enligt miljö kvalitetsnorm uppnås senast 2015.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga kända objekt för förorenad mark finns inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från omgivande vägar väg 73, Dalarölnäcken och Dalarövägen (väg 227).

Transporter med farligt gods

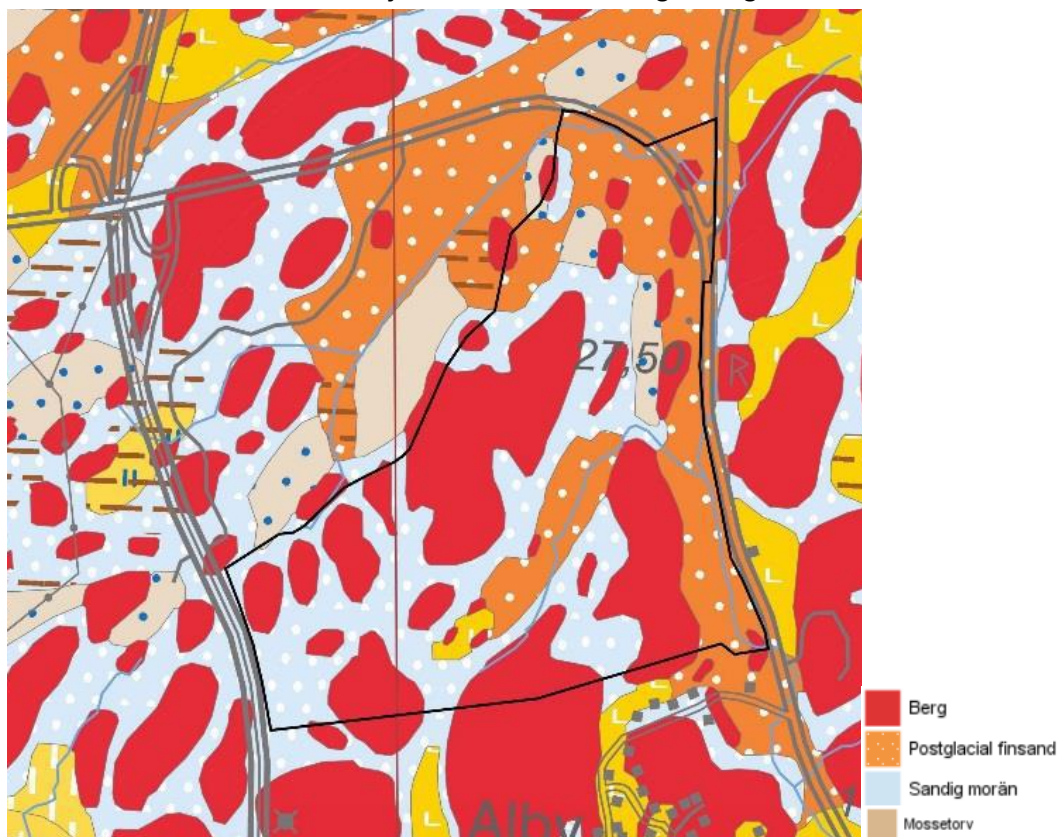
Väg 73 är primär och Dalarölnäcken och Dalarövägen (väg 227) sekundär transportled för farligt gods.

Radon

Marken inom området klassas som normalriskområde respektive lågriskområde för radon.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden: jordarter, avvattnings och grundvatten



Den jordartsgeologiska kartan låter påvisa att området i huvudsak består av sandig morän, berg och finsandiga postglaciala avlagringar. Vissa markeringar med torv finns också. Svart linje visar ungefärligt planområde.

Området är kuperat och består till övervägande del av berg. Berget stiger högt ovan omgivande mark. I svackorna mellan berg är det till övervägande del blött i ytan då vattnet tidvis blir instängt innan det så småningom leds bort av små bäckar och diken. Jorden bedöms huvudsakligen vara siltig till finsandig. Block och sten kan observeras i kanten av vissa bergpartier. Till viss del bedöms jorden bestå av torv inom de blöta partierna.

Jorddjupet varierar från noll till som mest cirka 12 meter. Berget är sprickfattigt och ytavrinningen är därför stor. Infiltration sker i huvudsak i de siltiga delarna av området. Framläckande grundvatten rinner som mindre vattendrag i områdets lägre delar. I stort sett hela etapp 2 hör till Husbyåns källområde. Stora nivåskillnader inom området indikerar att avståndet till grundvatten varierar starkt. Nederbörd infiltreras i de högre, främst jordklädda delarna, och det läcker fram i de lägre delarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Inom området finns inga VA-anläggningar. En anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns vid gångtunneln under väg 73.

En luftburen kraftledning passerar området i nordsydlig riktning.

Sjösänkingsföretag och torrläggingsföretag

Inga inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Områdets utformning och innehåll ska präglas av hållbar stadsutveckling. Ambitionen är att bevara den mest värdefulla naturmarken och en del av landskapets dramatik och i övrigt maximera tomtytan. Tomtmarken genererar faktiska inkomster och naturmarken, som bildar en sammanhängande grönstruktur, bidrar till områdets attraktivitet. Massbalans har också styrt utformningen, befintligt material från platsen används. Området ska ha väl gestaltade offentliga rum. Det ska kunna utvecklas och anpassas i enlighet med efterfrågan och etableringsvilja. Det ska ha ett varierat innehåll av arbetsplatser med företag i olika branscher.

KVARTERSMARK

Verksamheter

I etapp 1 uppskattade man att Albyberg skulle ha uppemot 6 000 arbetande när hela området är färdigställt. Den siffran bedöms nu vara i överkant, men uppemot 5 000 är möjligt. Totalt möjliggörs cirka 50 hektar tomtmark för verksamheter inom etapp 2 vilket i hela området Albyberg kommer ge totalt cirka 80 hektar tomtmark.

Olika delar av planområdet lämpar sig för olika typer av verksamhet genom skillnader i topografi och andra förutsättningar såsom läge relativt områdets entréer, skyltläge etcetera. På det centrala berget är tanken exempelvis att mindre företag ska etablera sig i en företagsby. Backen upp dit är relativt brant, vilket inte passar företag med stor lastbilstrafik.

Detaljplanen möjliggör i huvudsak en blandad etablering av icke-störande industri och kontor (J₁K). För etablering av till exempel lunchrestauranger, kiosker och dylikt inom egen fastighet möjliggörs utöver ovanstående också användning restaurang inom delar av planområdet (J₁KC) och i väster även hotell (J₁K₁C). Etablering av logistikverksamhet begränsas till en del av området (J) där relativt icke-kuperad mark samt närhet till områdets entré lämpar sig för sådan verksamhet. I övriga delar av planområdet tillåts inte logistik.

Byggnader ska placeras mot gata, och minst 6 meter från alla tomtgränser utom mot gata (p_1). Inom kvartersmark får även teknikhus uppföras, se vidare under *Teknisk försörjning*, avsnitt *Ledningsnät*, sidan 17.

Generellt gäller att byggnadshöjden begränsas till 64 meter över havet för att klara tryck i vattenledningar. Nockhöjd relativt marknivå begränsas till 20 meter förutom i skyltlägen där upp till 35 meter är möjligt. Dubbla bestämmelser om byggnaders höjder (nockhöjd relativt marknivå samt byggnadshöjd över havet) tillämpas inom kvarter där marknivån i kombination byggnadshöjd över havet skulle kunna möjliggöra byggnader högre än 20 respektive 35 meter i nockhöjd.

GESTALTNING KVARTERSMARK

Albyberg ska utformas som ett välordnat och väl gestaltat företagsområde. För att betona gatornas betydelse som gemensamt rum och gemensamt gestaltningstema i området ska byggnader placeras mot gatan (p_1) snarare i bakkant av tomterna. Planen reglerar dock att minst 2 meter hålls mot gatan (prickmark).

Det är av särskild vikt hur områdets verksamheter gestaltar sig mot stråk där mycket människor rör sig, såväl inom som utanför planområdet. Verksamheter i lägen mot väg 73 och 227 får ett mycket bra skyltläge och hjälper till att kommunicera hela företagsområdet mot omvärlden. Planbestämmelse om placering, p_2 , reglerar att upplag, -parkerings- och uppställningsytor inte får placeras mot väg 73 och 227. Planbestämmelse under rubrik "Utseende" anger att fasader mot lokalgata, väg 73 och 227 samt mot gångstråk ska utformas med hänsyn till dess placering och att de inte får upplevas som baksidor. Detta innebär till exempel att eventuella inlastningsytor eller dylikt ska avskärmas för att inte vara störande för omgivningen. De delar av tomten närmast gata som inte bebyggs kan med fördel anläggas som gräsyta. Närmast gata bör inga upplag eller dylika ytor anordnas.

När tomter görs i ordning ska eftersträvas att så långt som möjligt anpassa dessa till den befintliga topografin. Att anpassa marknivån till topografin är också viktigt för att inte påverka systemet med grundvattennivåer inom området. Detta styrs delvis av att större områden med natur sparas mellan kvarteren. Marknivå inom kvartersmark regleras också med planbestämmelse.

Tak ska ha en minsta taklutning på 10 grader eller ska förses med sedumväxter alternativt motsvarande teknik med dagvattenfördröjande funktion. Planbestämmelsen syftar både till god gestaltning samt har fördelar för lokal dagvattenfördröjning.

Byggnader ska ges en omsorgsfull gestaltning. Fasader mot gata ska utformas med särskild hänsyn till dess placering vid gata. Fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmateriell. Entréer kan med fördel vara glasade och rikta sig mot gatan. Byggnader ska inte ha fasad- eller takbeklädnad av omålad och/eller oskyddad zink eller koppar. Vid val av fasad- och takmaterial bör de alternativt som har minst miljöpåverkan användas.

Andelen hårdgjord yta inom fastigheterna bör begränsas. Detta kan åstadkommas genom att parkeringsytor placeras i garage under byggnaderna. Detaljplanen reglerar att minst 10 % av tomtytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras, se vidare under *Teknisk försörjning*, avsnitt *Dagvatten* sidan 16. De hårdgjorda ytorna som ändå krävs för verksamheterna kan brytas upp med planteringar.

För att få en enhetlig skyltning och förstärka intrycket av ett välordnat verksamhetsområde finns bestämmelser om skyltutformning. Planförslaget reglerar att företagsskyltar ska integreras i byggnadsgestaltningen. Skyltar får endast göra reklam för inom byggnaden pågående verksamheter. Skyltar får ha en högsta höjd på 5 meter. Skyltning som är föränderlig eller blinkande är inte tillåten. Takskyltar tillåts inte. Mot väg 73 och 227 ska skyltar ha fristående bokstäver (f_1). Utöver ovanstående tas det fram en skyltmanual som kommer gälla för hela området Albyberg. Denna presenterar riktlinjer för hänvisnings- och företagsskyltning i Albybergs företagspark.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Olika delar av planområdet lämpar sig för olika stora tomter och därmed olika typer av verksamheter. Detta har bland annat med topografin att göra. När tomter görs i ordning ska eftersträvas att så långt som möjligt anpassa dessa till den befintliga topografin.

Höjden i områdets mitt lämpar sig för mindre verksamheter och mindre tomtstorlekar. Detta bland annat för att undvika stora höjdskillnader mellan fastigheterna. Här finns en planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 3 000 m² och en största fastighetsstorlek på 10 000 m² (e_1).

I övriga delar av planområdet finns planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 5 000 m². För restauranger, serveringar och kiosker (där sådant möjliggörs, inom J_1KC och J_1K_1C) kan mindre fastighetsstorlek tillåtas (e_2). Någon gräns anges inte här utan kan anpassas efter respektive verksamheter.

Vid nybyggnad av hotell är minsta fastighetsstorlek 1 500 m² (e_2). Detta medför att även annan verksamhet kan etableras på en fastighet av den storleken där det tidigare har legat ett hotell.

NATUR

Naturområden sparas mellan kvarteren för verksamheter och regleras som NATUR. Mindre teknikhus med tillfartsmöjlighet och anläggningar för dagvattenhantering med tillfartsmöjligheter får anordnas. Kommunen är huvudman.

Inom område för NATUR är avsikten att anordna gångstråk samt gång- och cykelväg (läge illustreras i planförslaget). Avsikten är att tillgänglighet till kringliggande naturområden ska kunna upprättas även efter planens genomförande. Avsikten är även att möjliggöra rekreativa promenader inom planområdet, till exempel lunchpromenader för de som arbetar inom området.

Kommunen har under 2013 låtit utföra en naturvärdesinventering. Totalt har tio naturvärdesobjekt identifierats varav nio med påtagliga naturvärden och ett med höga naturvärden. Därtill har ett landskapsobjekt identifierats. Planområdet har utformats för att kunna bevara så stor andel som möjligt av dessa området. En del objekt ges ytterligare skydd i planförslaget genom bestämmelse n_1 , område med höga naturvärden som ska lämnas orörd. Åtgärder får endast vidtas för att säkra väl nyttjade stigar. Sådana stigar ska i så fall inte kunna förläggas utanför området med högt naturvärde. Marklov gäller inom område för n_1 , för all avverkning av träd.

GATOR

Gång- och cykelnät

Samtliga lokalgator förses med gång- och cykelväg. Illustrationsplanen visar nätet av gång- och cykelkopplingar inom Albyberg etapp 1 och 2.

Avstånden till Haninge C, Jordbro och Brandbergen är så pass stora att det endast kommer att vara ett fåtal som går till fots till sin arbetsplats. Områdets gångtrafik lär därför framför allt utgå från de busshållplatser som inrättas inom området. Det finns däremot goda möjligheter att cykeltrafiken kan bli omfattande under förutsättning att stor vikt läggs vid att utforma gena, plana och säkra cykelanslutningar. Kommunens cykelplan från 2010 föreslår anslutningar till gång- och cykelvägnätet i Handen, Jordbro och Brandbergen via etapp 1.

Kollektivtrafik

I takt med att området byggs ut är ambitionen att succesivt utöka busslinjen som i dag vänder vid etapp 1:s anslutning till Dalarölnken med fler avgångar och fler hållplatser längs Albybergsringen inne i området. Vid ett fullt utbyggt Albyberg kan säckkörningen slopas för en genomgående busslinje. Detta beskrivs även i bilaga, *Trafikförsörjning Albyberg etapp 2*. När den planerade koppling mellan Kilowattvägen och Dalarölnken vid etapp 1:s infart utförs är det möjligt att köra Handen-Dalarö via Albyberg.

Gatunät

Det totala antalet bilrörelser beräknas vid ett fullt utbyggt Albyberg bli cirka 11 000 per dygn. 70 % av trafikbelastningen beräknas ske via kopplingen till Dalarölnken i etapp 1 och 30 % via etapp 2:s föreslagna koppling till Dalarövägen. I den senare reserveras mark för en cirkulationsplats (GENOMFART), men korsningspunkten föreslås utformas som en trevägskorsning med stopplikt på sekundärvägen.

Ringvägen som har påbörjats i etapp 1, Albybergsringen, sluts (LOKALGATA). Gatorna är dragna där det är geotekniskt fördelaktigt (framförallt på berg) och så att de i stor utsträckning är dubbelsidiga, det vill säga har tomtmark på båda sidor, samt att det finns möjlighet till rundkörning, en gatustruktur som föredras av många verksamheter.

Om mindre tomter etableras kan behov uppstå av entrégator på kvartersmark. Dessa anläggs som gemensamhetsanläggningar. Tillfartsgatan ska utformas i samråd med kommunen och ska utföras med en 8 meter bred körbana samt förses med gångbana på 2 meter.

Parkering

All parkering för besökare och anställda ska ske på kvartersmark. Detta regleras i planförslaget.

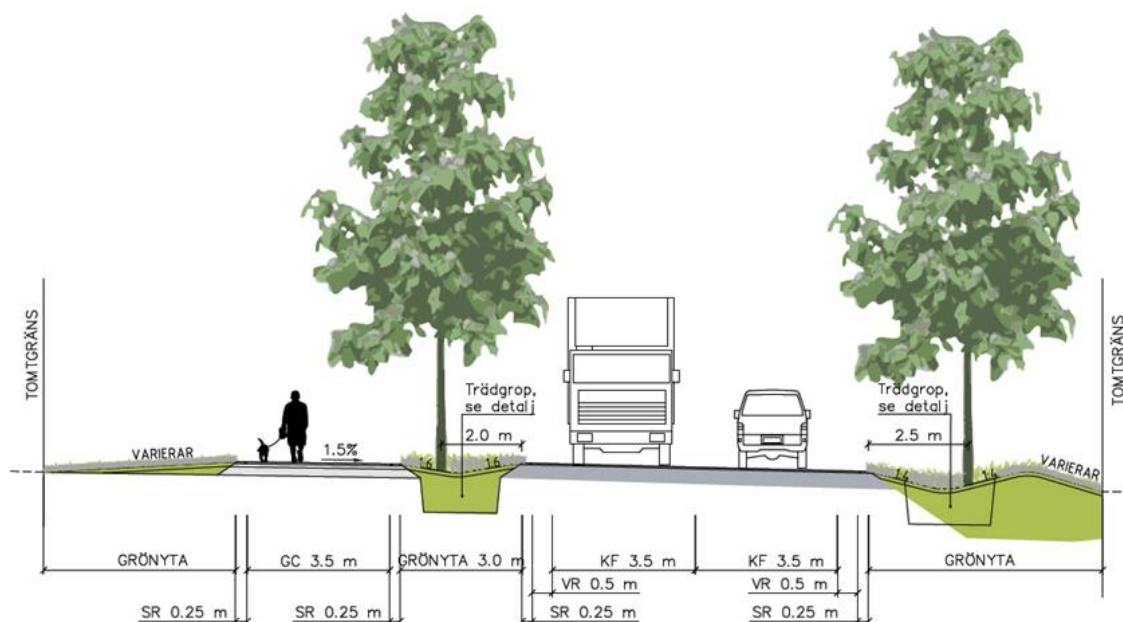
Parkering ska vara välordnad och placeras med hänsyn till tomtens placering relativt gator och stråk. De kan med fördel ordnas i garage under byggnader för att minimera andelen hårdgjord yta. Se även under *Gestaltning kvartersmark* på sidan 11.

Vattenområden

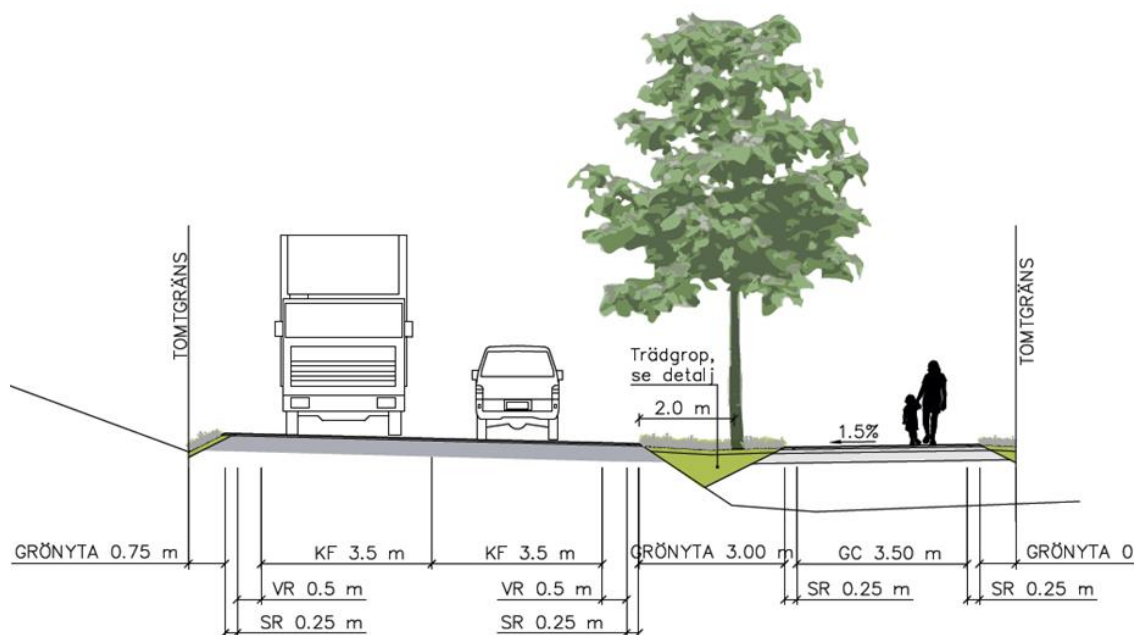
Dagvattendammar anläggs inom natur och diken kommer att anläggas längs lokalgatorna. Dagvattendammar kan med fördel också anläggas inom egen fastighet.

GESTALTNING ALLMÄN PLATSMARK

Gatorna bildar välordnade stråk med trädplanteringar, samt gröna ytor mot den angränsande kvartersmarken. Bredden ger goda möjligheter till terränganpassning i sidled. En god belysning och en genomarbetad skyltning skapar en känsla av ordning och reda. Utöver ovanstående beskrivs områdets gestaltning även i *Albyberg – gestaltning och principer* (bilaga). Nedan visar två illustrerade sektioner tänkt utformning av lokalgator inom planområdet.



Sektionen ovan visar tänkt utformning av Albybergsringen, ringleden genom området.



Sektionen ovan visar tänkt utformning av mindre lokalgator i området.

Naturmarken ska skyddas under utbyggnaden, i synnerhet de utpekade naturvärdena. Det bör eftersträvas att i första hand spara befintlig vegetation istället för att plantera nytt. Den naturmark och de dagvattendammar som likväl ska anläggas ska utformas i enlighet med *Albyberg, gestaltning och principer*. Överblivna jordmassor ska i så stor utsträckning som möjligt användas på plats för att täcka slänter och dylikt.

FÖRORENAD MARK

Området är ett skogsområde som tidigare delvis varit uppodlat. Det bedöms därför inte aktuellt att genomföra någon markmiljöundersökning med inriktning på markföroreningar.

BULLER

Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller på arbetsplatser såsom kontor men länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler. Byggnader ska utformas så att denna rekommendation hålls. Detta hanteras i bygglovsskedet.

TRANSPORTER MED FARLIGT GODS

En riskutredning med avseende på transporter av farligt gods har genomförts. Av riskutredningen framgår att sannolikheten generellt är låg eller mycket låg för de identifierade olycksfallen. Likväl bör utformningen av de fastigheter som är närmast belägna riskkällorna ta höjd för vissa konsekvenser av de identifierade olyckorna. Utredningen ger därför rekommendationer på riskreducerande åtgärder.

Utredningen rekommenderar bland annat att tät kontorsbebyggelse inte ska tillåtas närmre än 40 meter från farligt gods-led. Mot väg 73 som är primär transportled för farligt gods möjliggörs ingen bebyggelse inom 40 meter från vägbanans kant (prickmark). Mot väg 227 är byggnadsfritt område mindre, drygt 20 meter. Här tillåts icke-störande industri samt kontor. Eftersom kontor kan vara av olika typ och personaltäthet rekommenderas att man vid bygglovsansökan gör en bedömning av lämpligt avstånd från väg 227 beroende på verksamhet, samt om eventuella riskreducerande åtgärder krävs, till exempel skyddsvall eller fasad i obrännbart material.

Riskutredningen rekommenderar att personintensiv verksamhet inte tillåts inom 75 meter från väg 73 om det finns risk för att personer med svårigheter att förflytta sig vid en olycka kan infinna sig där. Hotellverksamhet bedöms vara exempel på sådan verksamhet och möjliggörs på en del av området som möjliggör byggnation på tillräckligt avstånd från vägen.

Enligt rekommendation i riskutredning finns planbestämmelse att minst en utrymningsväg placeras i riktning bort från 73 och 227. Ventilationssystem ska förses med miljö-/nödstopp (b₁).

Väg 227 och på sina håll även väg 73 ligger på en marknivå något högre än de närmaste delarna av verksamhetsområdet. Här bör säkra slänter modelleras och/eller avåkningsskydd utföras i enlighet med rekommendationer i riskutredningen.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Väl belysta och överblickbara gator och gång- och cykelvägar bidrar till känslan av trygghet. Det är viktigt att anslutande gång- och cykelvägar till befintligt system ges en god belysning och överblickbarhet. Rekommendationer för belysning av allmän plats finns i *Albyberg – gestaltning och principer* (bilaga).

RADON

Det finns inget behov av särskild utredning under planarbetet. Behov av eventuella byggnadstekniska åtgärder prövas i samband med bygglov.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Byggnader förutsätts kunna grundläggas direkt på packad sprängbotten eller befintlig jord när organisk jord bortschaktats och åtgärder för avledning av vatten utförts. I angränsande område (Albyberg etapp 1) underlagras den siltiga sanden av mycket lös sand och siltsiktad lera, varför viss osäkerhet finns.

För att ta ut förväntade sättningar under byggskedet rekommenderas det att förbelastning utförs på de områden där problem med sättningar kan uppkomma. I samband med förbelastning är det troligt att detta måste kombineras med vertikaldränering i lågområdena så att det bundna vattnet i kohesionsjordarna kan tryckas ut och dräneras bort.

För att minimera risken för stabilitetsproblem under massutfyllning så bör detta preliminärt utföras i etapper om 2 meter fyllnadsmaterial åt gången. I samband med massutfyllningen kan detta kombineras med vertikaldränering för att skynda på processen att dränera bort det bundna vattnet i kohesionsjordarna och därmed förbättra stabiliteten.

Den höga grundvattennivån i vissa områden kräver att schaktarbetena planeras med hänsyn till att minimera vattenhanteringen. Till exempel kan schaktarbetena drivas så att vattnet dräneras naturligt bort från schakten och inte samlas vid schaktfoten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

I föreslaget dagvattensystem ska dagvatten i ett första steg fördröjas lokalt på tomtmark och dagvatten från gator ska fördröjas i svackdiken som anläggs inom gatusektionen. Därefter leds dagvattnet i ledningsnät till underjordiska fördröjningsmagasin samt till dagvattendammar. Dagvattendammarna utformas med katastrofskydd för eventuella spillolyckor samt för att rena dagvattnet och fördröja det innan avtappning sker till Trälbäcken och befintligt dammsystem i etapp 1.

För att uppnå lokalt omhändertagande av dagvatten enligt dagvattenutredningen finns planbestämmelse om att minst 10 % av tomtytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras, det vill säga förses med genomsläppligt material till exempel gräs, grus eller hålsten av betong. Dagvattenutredningen ger en närmre beskrivning av förutsättningar och krav som bör gälla för genomsläppliga beläggningar inom fastighetsmark.

Planförslaget reglerar vidare att takvatten ska infiltreras på tomtytan (b_2). Takvatten bör hållas separat från förorenat dagvatten från till exempel körytor och ledas till infiltrationsyta. Platta tak ska förses med sedumväxter eller annan motsvarande teknisk lösning med dagvattenfördröjande funktion. ”Motsvarande teknik med dagvattenfördröjande funktion” öppnar för att kunna använda sig av framtida teknik som är likvärdiga eller bättre än sedumtak med avseende på fördröjande effekt. Det är upp till sökanden att vid bygglovsansökan påvisa att motsvarande mängd takvatten kan fördröjas genom föreslagen annan teknik som om taket skulle förses med sedumväxter.

Teknisk beskrivning av vald metod för dagvattenhantering ska redovisas innan startbesked ges (gäller inom område för J, J₁K, J₁KC och J₁K₁C).

Projektets genomförandetid sträcker sig under många år och kräver en väl genomtänkt hantering av det dagvatten som uppstår under tiden. Förslagsvis upprättas avrinningsplaner i samband med skedesplaner för att säkerställa att nedströms vattendrag inte påverkas negativt av avrinningen, till exempel genom ökade flöden, sedimentinnehåll och olika föroreningar. Dagvattendammar bör anläggas i ett tidigt skede innan övriga markarbeten påbörjas. Detta skulle kunna göras med tillfälliga byggdammar som eventuellt kan färdigställas till de slutliga dammarna.

Process om tillstånd för vattenverksamhet påbörjas sommaren 2016.

Ledningsnät

Spillvattenssystemet består av både självfalls- och tryckledningar samt två avloppspumpstationer. Föreslagen anslutningspunkt för spillvatten är på den befintliga självfallsledningen intill väg 73. Föreslaget vattenledningsnät har brandposter. Vattenledningsnätet föreslås ansluta på befintlig vattenledning i etapp 1, samt befintlig ledning intill väg 73 för att uppnå rundmatning.

Dialog med Vattenfall om förläggning av befintlig luftledning i markkabel har initierats. Lägen för transformatorstationer utreds successivt i samband med att verksamheter bestäms. Ett antal kända lägen har möjliggjorts i detaljplanen (E). Utöver det möjliggörs teknikhus inom kvartersmark. Dessa ska ges en fri yta på 10 gånger 10 meter och placeras på sådant sätt att skyddsavstånd på 5 meter till byggnad eller annat brännbart material hålls (p₁).

Avfall

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

Läge för en återvinningsstation bör bevakas under genomförandet av detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

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

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens 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.

Likt i etapp 1 anser kommunen att ett genomförande medför negativa effekter för naturmiljö, rekreation, trafik och dagvatten och att dessa effekter var för sig är måttliga, men sammantaget skulle kunna utgöra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Kulturmiljö

Kulturmiljöer och fornlämningar kommer att försvinna, förstöras eller övertäckas. Undersökningar av dessa, som annars inte skulle ske, kan öka kunskapen om historien.

Natur och landskapsbild

En del av områdets naturvärden kommer att påverkas liksom de ekologiska sambanden mellan de skogsområden som finns väst och öst om området. Detta missgynnar den biologiska mångfalden. Topografin utjämnas till stora delar. Förutom att det försämrar landskapsbilden så påverkas grundvattenströmningarna.

Åtgärder för att öka naturvärdena samt anläggandet av våtmarker kan, trots mindre arealer, öka den biologiska mångfalden.

Rekreation

Områdets betydelse för rekreation och friluftsliv bedöms som liten. Grönstråk sparas och tillgängligheten till intilliggande friluftsområden kan tänkas öka med gång- och cykelvägar, dock försvinner stora delar skogsmark. I viss mån kompenseras förlusten av närheten till andra, högkvalitativa, friluftsskogar som Skutan- och Tyrestaområdet. Då fler rör sig i området kan fler använda de naturområden som bevaras. Dessa kan dessutom lyftas av dagvattenhanteringen.

BARNKONSEKVENSER

Inga särskilda anläggningar planeras för barn. Gång-, cykel- eller ridvägar genom området är det enda som berör barn och dessa ska vara tryggt utformade.

SJÖSÄNKNINGSFÖRETAG OCH TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Enligt miljöbalkens (MB) 11 kap 2 § 4 p definieras åtgärder som utförs för att avvattna mark, eller som utförs för att sänka eller tappa ut ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktighet öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål, som mark-avvattning. Planerad exploatering med byggnader och vägar innebär bl.a. uppfyllnad och undanpressning av vatten från fuktig mark.

ÖVRIGA KONSEKVENSER

Med hänsyn till behov av företagstomter och läget intill befintliga större trafikleder samt närheten till den planerade Norviks hamn är det lämpligt att planera området för verksamhet. Detta kan minska miljöpåverkan av luftföroreningar jämfört med transporter på väg då gods kan fraktas närmare Stockholm båtvägen.

UTREDNINGAR

PM Geoteknik Albyberg etapp 2, februari 2016
PM Hydrogeologiska förutsättningar för Albyberg etapp 2, februari 2016
PM Dagvattenutredning Albyberg etapp 2, februari 2016
PM VA-utredning Albyberg etapp 2, februari 2016
PM Trafikförsörjning Albyberg etapp 2, februari 2016
PM Hållbarhetsaspekter Albyberg etapp 2, februari 2016
PM Riskutredning Albyberg etapp 2, februari 2016
Naturvärdesinventering inför detaljplan för Albyberg etapp 2, december 2013
ALBYBERG Gestaltning och principer, november 2013
Albyberg, Särskild arkeologisk utredning, SAU rapport 2010:5

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden anger inom vilken tid detaljplanen beräknas att kunna genomföras. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen dock att gälla tills den upphävs eller ändras.

Under pågående genomförandetid kan som regel inga ändringar av planen genomföras som innebär begränsningar av byggrätten. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplan.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen är framtagen enligt PBL 1987:10.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Therése Larsson Seglert, planarkitekt
Daniel Edenius, planarkitekt
Catharina Claesson, anläggningsingenjör
Kaj Brantemark, exploateringsingenjör
Camilla Kostamo, uppdragsledare, VA
Åke Svensson, VA-ingenjör
Ida Engström, miljöplanerare
Jenny Blom, landskapsarkitekt
Kent Lindgren, trafikplanerare
Lars Höglund, teknisk chef
Malin Löfgren, kommunekolog
Ronny Jarnestedt, VA-strateg
Rune Andersson, näringslivsstrateg
Senada Custovic, etableringsansvarig