



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Detaljplan för Albyberg etapp 2, del av Kalvsvik 16:1 och Alby 1:9
Jordbro

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande
2025-11-18



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
DETALJPLANENS SYFTE.....	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	52
KONSEKVENSER.....	59
PLANERINGSUNDERLAG.....	66



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

SAMMANFATTNING

Haninge kommun fortsätter att växa, och efterfrågan på mark för nya företagsetableringar ökar. För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet föreslås därför en detaljplan för den andra etappen av företagsparken Albyberg, som omfattar delar av fastigheterna Kalvsvik 16:1 och Alby 1:9. Planområdet är cirka 100 hektar stort och består idag huvudsakligen av planterad skog och naturmark.

Syftet med detaljplanen är att skapa goda förutsättningar för etablering av verksamheter med begränsad omgivnings- och miljöpåverkan, såsom produktion, logistik, kontor, service och hotell. Planen medger även tekniska anläggningar, drivmedel, dagvattenhantering samt möjlighet till restaurangverksamhet inom området.

Planområdet knyts samman med den första etappen via befintlig infart i norr och en planerad broförbindelse i söder. Detaljplanen möjliggör rundkörning för verksamhetsknuten trafik och kollektivtrafik samt reserverar mark för en framtida anslutning till Dalarövägen.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, där området pekas ut som verksamhetsmark. Genom utvecklingen stärks Albybergs roll som ett strategiskt beläget verksamhetscentrum med god tillgång till infrastruktur. Samtidigt bevaras värdefulla naturmiljöer, och särskild hänsyn tas till skyddade djurarter inom området.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram då planförslagets genomförande bedöms kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan. Genom att koncentrera verksamheter till planområdet skapas effektiva lösningar för transporter och kollektivförsörjning samtidigt som omgivande värdefulla natur- och grönområden kan bevaras. Helhetsbedömningen är att planen möjliggör en långsiktigt hållbar markanvändning i enlighet med 3–5 kap. miljöbalken (MB).



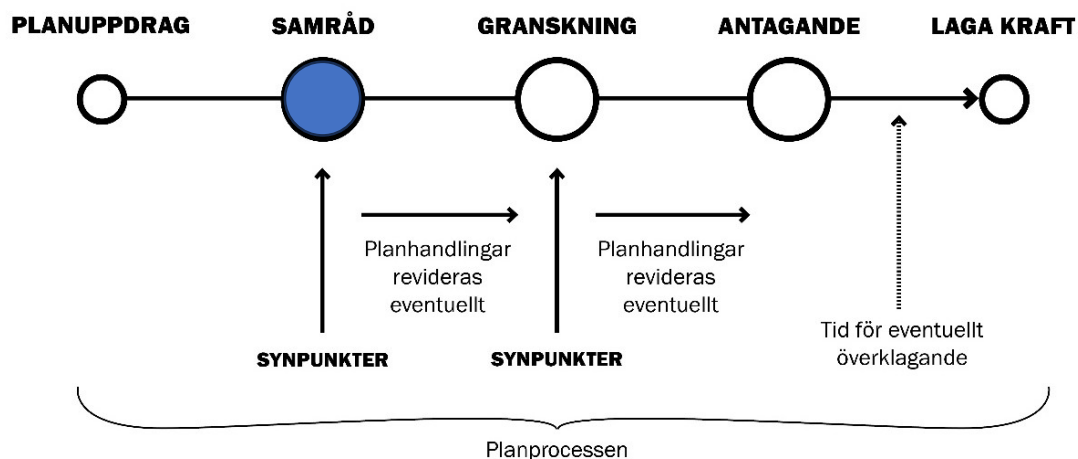
Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplanekarta är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Till plankartan hör planbeskrivning som beskriver plankartan, inklusive förutsättningar och de förändringar som plankartan föreslår, även kallat planförslag.

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med utökat förfarande.

Planuppdrag	Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete.
Samråd	Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Granskning	Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs sedan ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.
Antagande	Kommunfullmäktige antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka tre veckor efter antagandet.





Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Utökat förfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt vara av stor betydelse, då detaljplanen innefattar en stor stadsdelsutveckling som ska tillgodose långsiktiga behov. Detaljplanen innebär även stor ekonomisk påverkan i form av kostnader för investeringar och drift samt intäkter för markförsäljning.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § ska en detaljplan som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunfullmäktige. Då detaljplanen bedöms vara av stor betydelse avses planen antas av kommunfullmäktige.

TIDPLAN

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan:

- Samråd; Q4 2025
- Granskning; Q3 2026
- Antagande; Q4 2026
- Laga kraft; Q1 2027

DETALJPLANEHANDLINGAR

- Detaljplanekarta, Haninge kommun, 2025-11-18
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2025-11-18
- Miljökonsekvensbeskrivning, Afry, 2025-10-16
- Grundkarta, Haninge kommun, 2025-10-28
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2025-11-24



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en fortsatt utveckling av företagsparken Albyberg i en andra etapp i kommundelen Jordbro. I detta ingår, likt i föregående etapp, att möjliggöra för etablering av verksamheter, kontor samt handel med sällanköpsvaror och liknande verksamheter av mindre omgivningsstörande och miljöpåverkande karaktär med inriktning på hållbar stadsutveckling. Detaljplanen medger även tekniska anläggningar, drivmedel, dagvattenhantering samt möjlighet till restaurangverksamhet och hotell inom planområdet.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen innebär att kvartersmark planläggs som medger mindre omgivningsstörande och miljöpåverkande verksamheter såsom; icke störande industri, kontor, detaljhandel (utom handel med livsmedel), drivmedel (utan kompletterande försäljning), restaurang och hotell. Inom kvartersmarken ska även anläggningar för teknisk infrastruktur inrymmas, såsom el- och fjärrvärmeförsörjning, pumpstationer, transformatorstationer och dagvattenhantering. I detaljplanen planläggs också ytor för naturmark för att bibehålla de höga naturvärden och fornlämningar som finns inom planområdet, och avser friväxande grönområden med begränsad skötsel eller visst underhåll.

Planområdet föreslås kopplas samman med etapp 1 via befintlig väg i norr och via utbyggnad av bro i söder. Dessa förbindelser knyts samman till en sammanhängande slinga som möjliggör rundkörning för verksamhetsknuten trafik och kollektivtrafik längs områdets huvudgata. Till Dalarövägen (väg 227) regleras vägreservat för att möjliggöra en framtida anslutning vid behov.

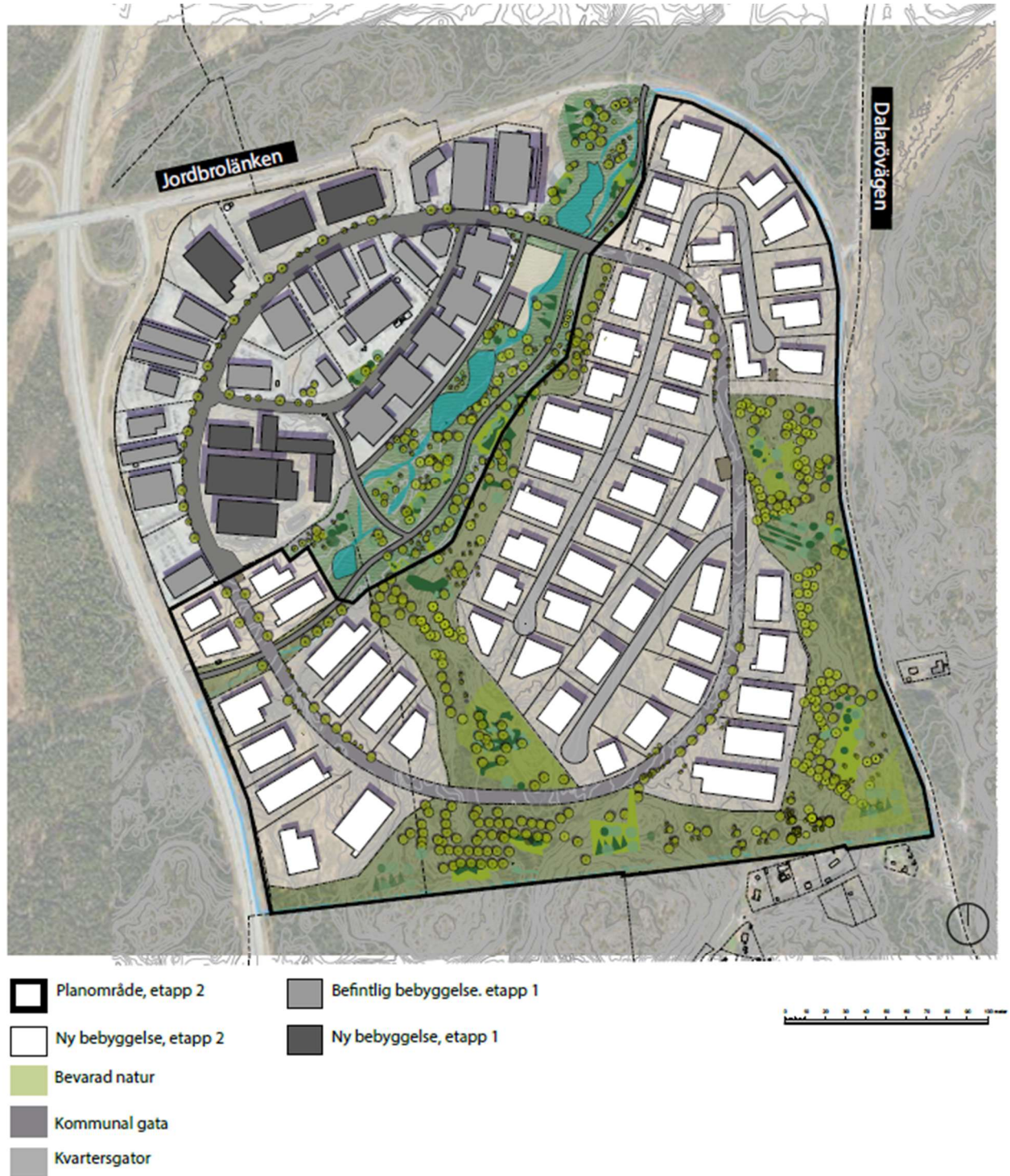
GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år (120 månader) från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

ILLUSTRATIONSPLAN



Figur 1. Illustrationsplan som beskriver möjlig utveckling av området. Haninge kommun



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget för Albyberg etapp 2 möjliggör:

Fortsatt utveckling av Albyberg företagspark – Planförslaget skapar förutsättningar för en andra etapp i utvecklingen av Albyberg företagspark. I denna etapp planeras, i likhet med första etappen, mark för olika typer av verksamheter av mindre störande och miljöpåverkande karaktär, vilket innebär att både småskaliga industrier, logistik- och serviceföretag kan etableras utan att ge upphov till störningar för omgivningen. Därutöver möjliggörs etablering av kontorsverksamheter för att skapa en mer blandad företagsmiljö. Detaljplanen öppnar även upp för restaurang och övernattningsmöjligheter, vilket stärker områdets attraktivitet för verksamheter som har behov av korttidsboende för exempelvis personal, samarbetspartners eller besökare. Med en bred markanvändning för storskalig och småskalig bebyggelse möjliggörs för många olika typer av verksamheter att etablera sig inom området med närhet till lokal rekreation och kommunikationer.

Natur och dagvatten - I anslutning till den föreslagna kvartersmarken bevaras delar av befintlig naturmark för att bibehålla rekreativa och ekologiska värden. Inom naturmarken och kvartersmark planeras även fördröjningsytor och dagvattenanläggningar. Syftet är att ta hand om det dagvatten som genereras inom planområdet genom att fördröja och rena vattnet innan det leds vidare för att minimera risken för översvämningar och negativ påverkan på närliggande vattendrag och vattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer.

Gator och teknikutbyggnad - Utbyggnad av gator och tekniska anläggningar regleras i liknande sätt som i etapp 1. För att kunna angöra planområdet från väster krävs en broförbindelse i söder, vilken möjliggörs genom aktuell planläggning. I mötet med Dalarövägen reserveras mark för en framtida väganslutning, som skapar flexibilitet för kommande trafiklösningar. Inom planområdet planläggs allmän gata så att rundkörning för verksamhetsknuten trafik och kollektivtrafik blir möjlig. Detta underlättar för framtida busstrafik och stärker områdets tillgänglighet. Inom kvartersmarken ansvarar kommande aktörer själva för utbyggnaden av lokala kvartersgator som knyter an till det övergripande vägnätet. Detaljplanen omfattar även tekniska anläggningar som el- och vattenförsörjning för att tillgodose verksamheternas behov.

KVARTERSMARK

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

Detaljplanen medger markanvändning inom kvartersmarken för mindre omgivningsstörande verksamheter (**Z**), icke störande industri (**J₁**), kontor (**K**), detaljhandel, utom handel med livsmedel (**H₁**), drivmedel, utan kompletterande försäljning (**G**), restaurang (**C₁**) och hotell (**O₁**). Inom kvartersmarken reserveras också mark för tekniska anläggningar (**E**) så som anläggning av el, fjärrvärme, pumpstationer och transformatorstationer. Ett vägreservat (**T₁**) avsetts inom kvartersmarken i öster med möjlig koppling till angränsande Dalarövägen.

Inom kvartersmark föreslås dagvattenhantering som, innan detaljplanens antagande, kommer att projekteras vidare för att mer i detalj beskriva utformning, dimensionering och placering av



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

anläggningarna. I samband med detta kommer även tillhörande drift- och servicevägar att redovisas för att säkerställa långsiktig tillgänglighet och funktion. I den norra delen av planområdet, i anslutning till väg 227, planläggs ett öppet dike som en del av det övergripande dagvattensystemet. Diket bidrar till att fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare mot recipient.

Plankartan har utformats för att möjliggöra en flexibel och behovsstyrd utbyggnad av området. Byggnaderna i kvarteren intill väg 73 och 227 bör med fördel utformas med en mer varierad fasadgestaltning exempelvis genom fasadförskjutningar, varierande materialval och vertikal indelning, så att byggnaderna upplevs som intressanta och inbjudande till företagsparken i det goda skyltläget. Avstånd och utformning mellan byggnader ska uppfylla Boverkets byggregler för att förhindra brandspridning.



Figur 2. Referensbilder med fasader som varierar i utförande med olika kulör, placering och materialval. Foto Haninge kommun

ANVÄNDNING	BESKRIVNING
C₁ – Restaurang	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra (C ₁). Användningen medger centrumändamål där restaurang är huvudanvändningen. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet för att möjliggöra etablering av restaurangverksamhet.
E – Tekniska anläggningar	Användningen benämns på plankartan med versal (E). Användningen tekniska anläggningar tillämpas i områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Bestämmelsen införs för att reservera mark för anläggning av el, fjärrvärme, pumpstationer och transformatorstationer. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
G₁ – Drivmedel utan kompletterande försäljning	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra (G ₁). Användningen medger försäljning av drivmedel utan kompletterande försäljning. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

H₁ – Detaljhandel utom handel med livsmedel	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra (H₁). Användningen tillämpas för områden för detaljhandel med undantag för livsmedel. Syftet är att skapa förutsättningar för etablering av verksamheter inom sällanköpshandel, exempelvis byggvaror, möbler, fordon och fritidsprodukter. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
J₁ – Icke störande industri	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra (J₁). Användningen tillämpas för områden för verksamheter av lättare industri av icke störande karaktär som hantverk, lager, logistik eller småskalig produktion. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
K – Kontor	Användningen benämns på plankartan med versal (K). Användningen kontor tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
O₁ – Hotell	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra, (O₁). Användningen medger tillfällig vistelse med huvudanvändningen hotell. Även komplement till verksamheten som konferensanläggningar ingår i användningen. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
T₁ – Vägreservat	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra (T₁). Användningen medger huvudanvändningen vägreservat. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en väganslutning från huvudgatan inom planområdet till Dalarövägen (väg 227) i öster. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
Z - Verksamheter	Användningen benämns på plankartan med versal (Z). Användningen tillämpas för områden för verksamheter så som service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet.
Z₁ – Etablering möjlig under byggtid	Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra (Z₁). Användningen möjliggör att kvartersmarken inom användningsområdet kan nyttjas som etableringsyta under detaljplanens genomförandetid.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

ALLMÄN PLATSMARK

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. Allmän plats i planområdet består av huvudgata (**GATA**) och naturmark (**NATUR**).

Utbyggnad av framtida huvudgata inom planområdet (**GATA**) ansluter till etapp 1 och möjliggör för rundkörning inom hela företagsområdet fram till framtida kvarter och kvartersgator.

Reglerad naturmark (**NATUR**) utgörs av äldre skogsmiljöer med delvis höga naturvärden, naturliga rinnstråk, svår terräng och fornlämningar. Inom naturmarken planeras inga förändringar eller åtgärder utöver normal skötsel. Utformningen av naturmarken preciseras därför inte närmare i detaljplanen.

ANVÄNDNING	BESKRIVNING
GATA - Gata	Användningen benämns på plankartan med versaler (GATA) och tillämpas för områden avsedda för trafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Bestämmelsen syftar till utbyggnad av huvudgata som kopplar ihop etapp 1 och etapp 2 och möjliggör en rundkörning inom hela företagsparken.
NATUR - Natur	Användningen benämns på plankartan med versaler (NATUR). Användningen natur tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd från Länsstyrelsen. Områden med fornlämningar är markerade med symbol för fornlämningar enligt grundkartans teckenförklaring.

Inom planområdet finns svavelhaltig berggrund. Hantering av berget kan medföra olägenhet för människors hälsa och miljö. I de fall framtida markarbeten omfattar schaktning av berg krävs särskilt hantering och kontroll.

Upphävandeområde: Detaljplan D209 upphävs i de områden som omfattar aktuellt planområde.

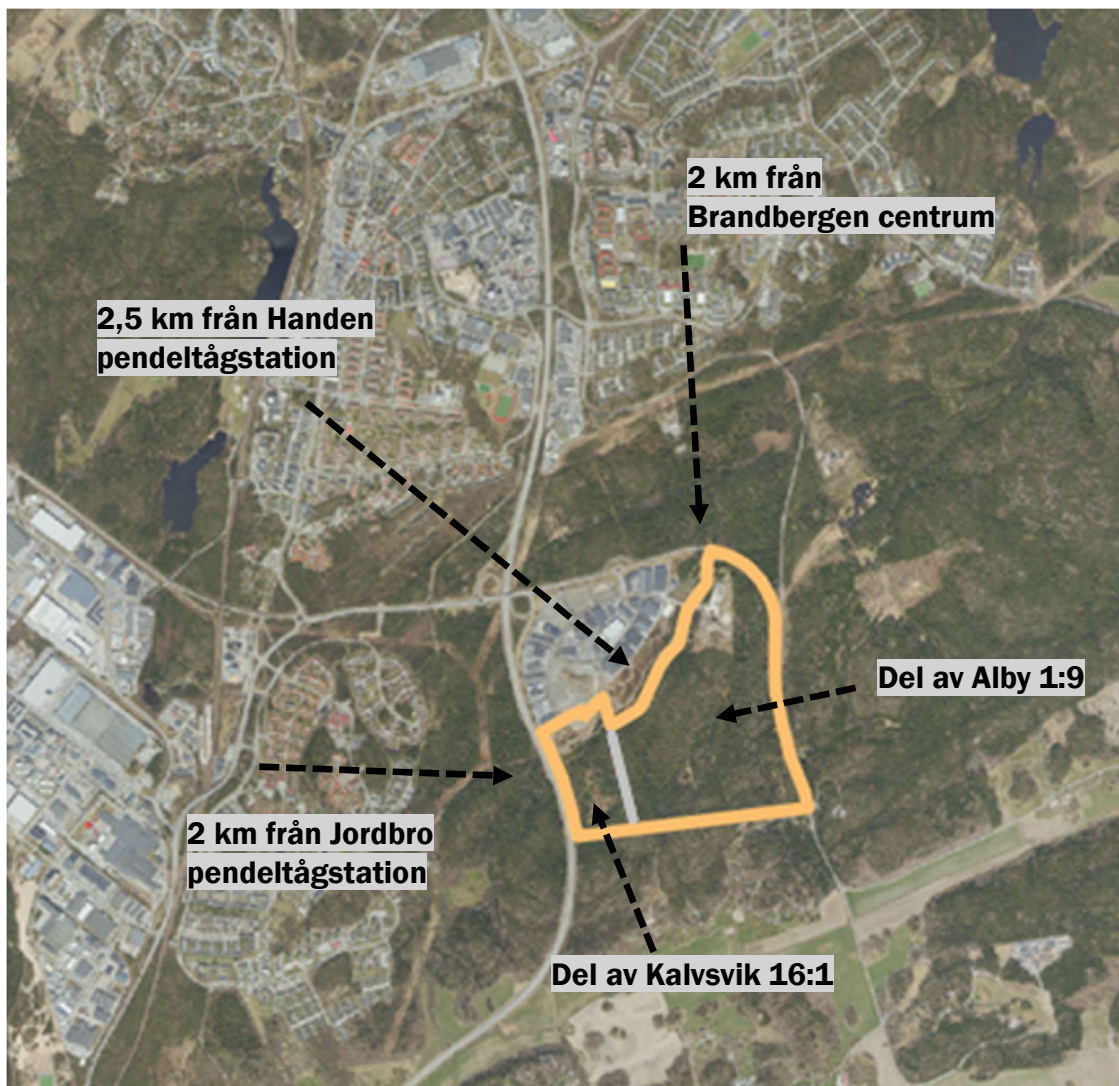


Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget i Jordbro, cirka två kilometer öster om Jordbro pendeltågsstation och ungefär två kilometer söder om Brandbergen. Handens pendeltågsstation ligger cirka 2,5 kilometer nordväst om området. I nordväst gränsar planområdet till Albyberg etapp 1, i sydväst till väg 73, i öster till Dalarövägen samt i söder till privata fastigheter och bostadsområdet Alby.

Planområdets totala yta uppgår till cirka 1 km² (100 hektar), varav omkring 65 hektar utgör kvartersmark för verksamheter, inklusive tekniska anläggningar och dagvattenhantering. Cirka 30 hektar består av naturmark och ungefär 5 hektar utgörs av allmän platsmark i form av gatumark. Området omfattar delar av fastigheterna Kalvsvik 16:1 och Alby 1:9, vilka ägs av Haninge kommun.



Figur 3. Orienteringskarta över planområdet. Ungefärligt planområde markerat med orange. Grått streck illustrerat fastighetsgräns mellan del av Kalvsvik 16:1 och del av Alby 1:9. Haninge kommun



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen (2010:900)	Motiv
C₁ - Restaurang	Motivet att planlägga för C₁ utgår ifrån PBL 2 kap. 7 § 5 p. om att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice eller kommersiell service.	Användningen införs för att möjliggöra byggnation av restaurang för att skapa en attraktiv och trivsamt mötesplats och bistå verksamma i området med måltidsservice.
E - Tekniska anläggningar	Motivet att planlägga för E utgår ifrån PBL 2 kap. 5 § 3 p. som utgår från att bebyggelse eller byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad till ändamålet med hänsyn till möjligheterna att anordna vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.	Användningen införs för att tillgodose behovet av vatten, el, fjärrvärmeanläggning, pumpstationer, transformatorstationer och andra typer av tekniska anläggningar inom planområdet.
G₁ -Drivmedel utan kompletterande försäljning	Motivet att planlägga för G₁ utgår ifrån PBL 2 kap. 2 § som utgår från att området är mest lämpat för det ändamål med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.	Användningen medger försäljning av drivmedel utan kompletterande försäljning med hänsyn till planens syfte och den avsedda inriktningen på sällanköpshandel. Användningen tillåts invid en framtida anslutning till väg 227 som bedöms vara väl lämpad för sådan verksamhet.
H₁ - Detaljhandel utom handel med livsmedel	Motivet att planlägga för H₁ utgår ifrån PBL 2 kap. 3 § 3–4 p. för att främja en långsiktigt god hushållning med mark genom arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.	Användningen införs för att möjliggöra handel med sällanköpsvaror och andra varor inom detaljhandel, men inte handel med livsmedel, med hänsyn till planens syfte och den avsedda inriktningen på sällanköpshandel.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

J₁ – Icke störande industri	Motivet att planlägga för J₁ utgår ifrån PBL 2 kap. 3 § 3–4 p. för att främja en långsiktigt god hushållning med mark genom arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.	Användningen införs för att möjliggöra vidareutveckling av Albyberg företagsområde med verksamheter av icke störande slag för omgivningen i enlighet med detaljplanens syfte.
K – Kontor	Motivet att planlägga för K utgår ifrån PBL 2 kap. 3 § 3–4 p. för att främja en långsiktigt god hushållning med mark genom arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.	Användningen införs för att möjliggöra vidareutveckling av Albyberg företagsområde med kontorsverksamhet i enlighet med detaljplanens syfte.
O₁ – Hotell	Motivet att planlägga för O₁ utgår ifrån PBL 2 kap. 3 § 3–4 p. för att främja en långsiktigt god hushållning med mark genom arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.	Användningen införs för att möjliggöra för övernattning på hotell eller liknande.
T₁ – Vägreservat	Motivet att planlägga för T₁ utgår ifrån PBL 2 kap. 7 § 1 p. och 2 kap. 6 § 6 p. att det inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar och god trafikmiljö.	Användningen införs för att möjliggöra för en framtida väganslutning till väg 227, för att få ett bättre trafikflöde för kollektivtrafik och avlasta tillkommande trafikallsträng vid behov.
Z – Verksamheter	Motivet att planlägga för Z utgår ifrån PBL 2 kap. 3 § 3–4 p. för att främja en långsiktigt god hushållning med mark genom arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.	Användningen införs för att möjliggöra vidareutveckling av Albyberg företagsområde med utbyggnad av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i enlighet med detaljplanens syfte.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Z₁ – Etablering möjlig under byggtid	Motivet att planlägga för etableringsområde utgår ifrån plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap, 26–28 §.	Motivet till användningsbestämmelsen är att möjliggöra för en tillfällig markanvändning som etableringsyta under detaljplanens utbyggnadstid.
--	--	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen (2010:900)	Motiv
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i> Prickmark	Motivet att planlägga för prickmark utgår från PBL 2 kap. 6 § 1p. om att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden samt 2 kap. 3 § 1 p. om att verka för en ändamålsenlig struktur.	Inom kvartersmarken har prickmark angetts för att säkerställa tillräckliga avstånd mellan byggrätter och gator. Bestämmelsen syftar till att skapa goda förutsättningar för tillgänglighet, drift och underhåll samt att möjliggöra utrymme för tekniska anläggningar och dagvattenhantering.
<i>Höjd på byggnadsverk</i> h₁ – högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan.	Motivet att planlägga för högsta nockhöjd utgår från PBL 2 kap. 6 § 1p. om att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen reglerar en lämplig högsta nockhöjd inom området i förhållande till platsen och dess omgivning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ändamålsenliga byggnader kan uppföras, samtidigt som hänsyn tas till omgivningen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Höjd på byggnadsverk h₂ – högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan.	Motivet att planlägga för högsta nockhöjd utgår från PBL 2 kap. 6 § 1p. om att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen reglerar en lämplig högsta nockhöjd inom kvarteren närmast riksväg 73. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ändamålsenliga byggnader för bland annat hotell kan uppföras.
Markens anordnande och vegetations n₁ – Marken är avsedd för dike	Motivet att planlägga för dike utgår från PBL 2 kap. 2–3 § som utgår från att hänsyn ska tas till vattenförsörjning och avvattnings.	Bestämmelsen reglerar ett öppet dike som en del av det övergripande dagvattenssystemet i syfte att fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare mot recipient.
Utförande n₂ - Dagvatten ska renas och fördröjas lokalt i ett första steg på den egna fastigheten innan avledning till dagvattenanläggning på allmän plats	Motivet att planlägga för dagvattenhantering utgår från PBL 4 kap. 2 § som syftar till att reglera mark- och vattenområdets användning samt 4 kap. 5 § som tillåter att detaljplanen innehåller krav på utformning och placering av anläggningar, såsom dagvattenmagasin och dammar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en miljömässigt hållbar hantering av dagvatten inom planområdet. Dagvatten ska i första hand renas och fördröjas på den egna fastigheten innan det avleds till dagvattenanläggning på allmän plats för att minska risken för lokala översvämningar, erosion och spridning av föroreningar.
Skydd mot störmingar m₁ - Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras bort från transportled för farligt gods eller på tak. Fasader som vetter direkt mot transportled för farligt gods ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som minst motsvarar brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier i fasad som vetter direkt mot transportled för farligt gods ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från transportled för farligt gods.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL 4 kap. 12 § som syftar till att reglera skyddsåtgärder för att skydda mot olyckor samt 2 kap. 5 § 5 p. att bebyggelsen placeras med hänsyn till risken för olyckor.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riskreducerande åtgärder vidtas inom planområdet med hänsyn till olycksrisker kopplade till transporter av farligt gods på väg 73.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

<i>Utformning</i> f₁ - Skyltar får anordnas men får inte påverka trafiksäkerheten negativt.	Motivet att planlägga utformning utgår från PBL 2 kap. 6 § 1p. som syftar till att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan samt 2 kap. 6 § 2p. för att motverka trafikolyckor och andra olyckshändelser.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att angränsande vägars trafiksäkerhet inte påverkas negativt av uppsatta skyltar inom planområdet.
<i>Ändrad lovplikt</i> Bygglov krävs inte för uppförande av byggetablering. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.	Motivet att möjliggöra bygglovsbefrielse utgår från PBL 9 kap. 4 § som tillåter att kommunen kan bestämma att vissa åtgärder inte kräver bygglov.	Bestämmelsen syftar till att underlätta byggprocessen under detaljplanens genomförandetid. Byggetablering kan innefatta tillfälliga anläggningar som exempelvis byggbodur, stängsel, upplag, vägar för byggtrafik och annan temporär infrastruktur som behövs för detaljplanens genomförande.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen (2010:900)	Motiv
GATA - Huvudgata	Motivet att planlägga för GATA utgår ifrån PBL 2 kap. 3 § och § 6 att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder och trafikförsörjning samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.	Användningen införs för att säkerställa den allmänna framkomligheten och att möjliggöra ett bättre trafikflöde för kollektivtrafik. Planlagd gatusektion är 25 meter bred och möjliggör föreslagen typsektion av huvudgata inklusive gång- och cykelväg, grönyta och körfält.
NATUR - Natur	Motivet att planlägga för NATUR utgår ifrån PBL 2 kap. 6 § 1 p. om att planläggning ska ta hänsyn till naturvärden på platsen.	Användningen införs för att bevara naturmark med höga naturvärden och arkeologiska fynd.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i> I₁ - markreservat för allmännyttig luftledning	Motivet att planlägga för allmännyttig luftledning utgår från PBL 4 kap. 6 § som möjliggör markreservat för bland annat ledningar som behövs för allmänna ändamål.	Markreservat avsatt för att säkerställa att den allmännyttiga luftledningen kan förläggas inom området för allmän platsmark.
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i> t₁ - Bro för fordonstrafik och gångtrafikanter får uppföras	Motivet att reservera mark för specifika ändamål, så som broar för allmännyttig trafik utgår från PBL 4 kap. 6 § som medger att kommunen kan avsätta mark för framtida broar eller andra infrastrukturella anläggningar.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anslutning från Albyberg etapp 1 i sydost till aktuell detaljplan genom utbyggnad av bro.
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i> u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Motivet att reglera markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar utgår från PBL 4 kap. 6 § som tillåter att kommunen kan ange markreservat för specifika allmänna ändamål så som ledningar.	Markreservaten är till för att säkerställa att ledningsägarna har tillgång till ledningarna inom kvartersmark. Inom markreservatet får inget anläggas eller uppföras som kan hindra tillgången till ledningarna.
<i>Utformning av allmän plats</i> +00.0 - Markens höjd över nollplanet	Motivet att reglerar markhöjder utgår från PBL 2 kap. 6 § som syftar till att stads- och landskapsbilden ska ge en god helhetsverkan.	Bestämmelsen om föreskriven höjd över nollplanet syftar till att redovisa vägledande höjder som använts i utredningar och i kommande projektering.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

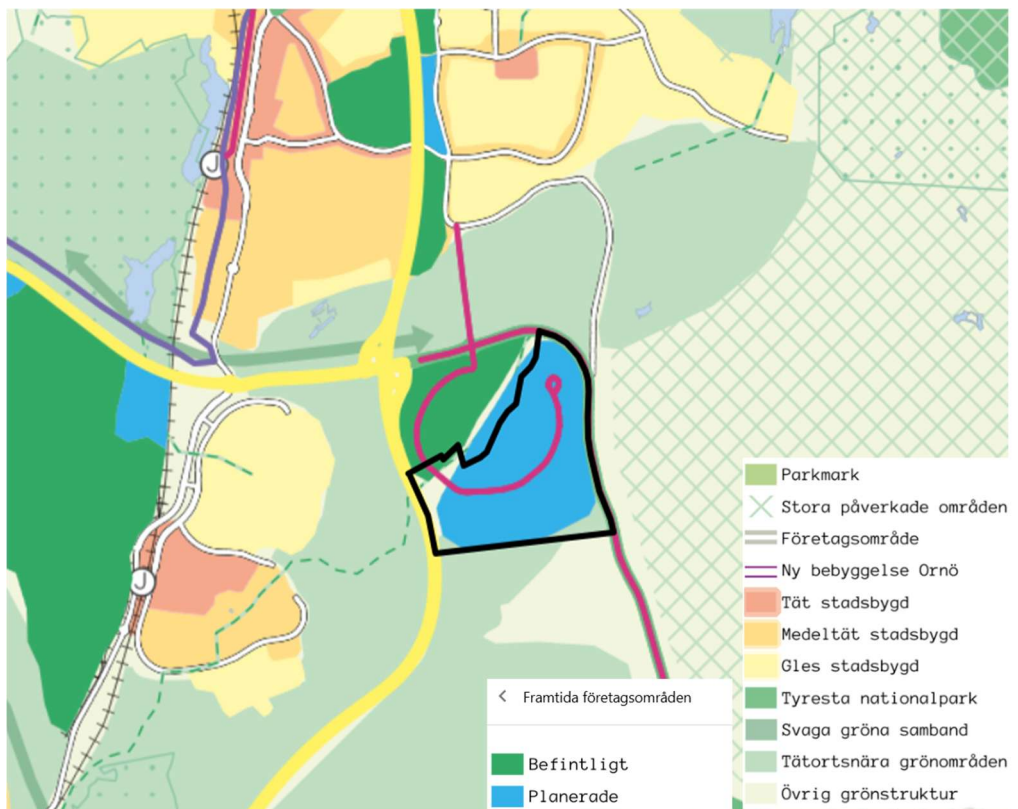
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

I Haninge kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är det aktuella planområdet utpekad som framtida företagsområde. Planområdet gränsar direkt till det befintliga verksamhetsområdet, vilket utgör den första etappen av Albybergs utbyggnad. Kommunens ambition är att utveckla ett företagsområde som möjliggör verksamheter och företagsetableringar av mindre störande och miljöpåverkande karaktär, i syfte att stärka det lokala näringslivets tillväxt och variation med inriktning på hållbar stadsutveckling

Planområdet har ett strategiskt läge med god tillgång till vägförbindelser. Det avgränsas av Dalarövägen (väg 227) i öster och riksväg 73 i väster, vilket ger området en god regional tillgänglighet. Öster om planområdet, på andra sidan Dalarövägen, breder ett större naturområde ut sig som sträcker sig hela vägen till Tyresta nationalpark. Detta naturområde har stor betydelse för rekreation och fungerar som en viktig del av den ekologiska spridningsstrukturen i kommunen.



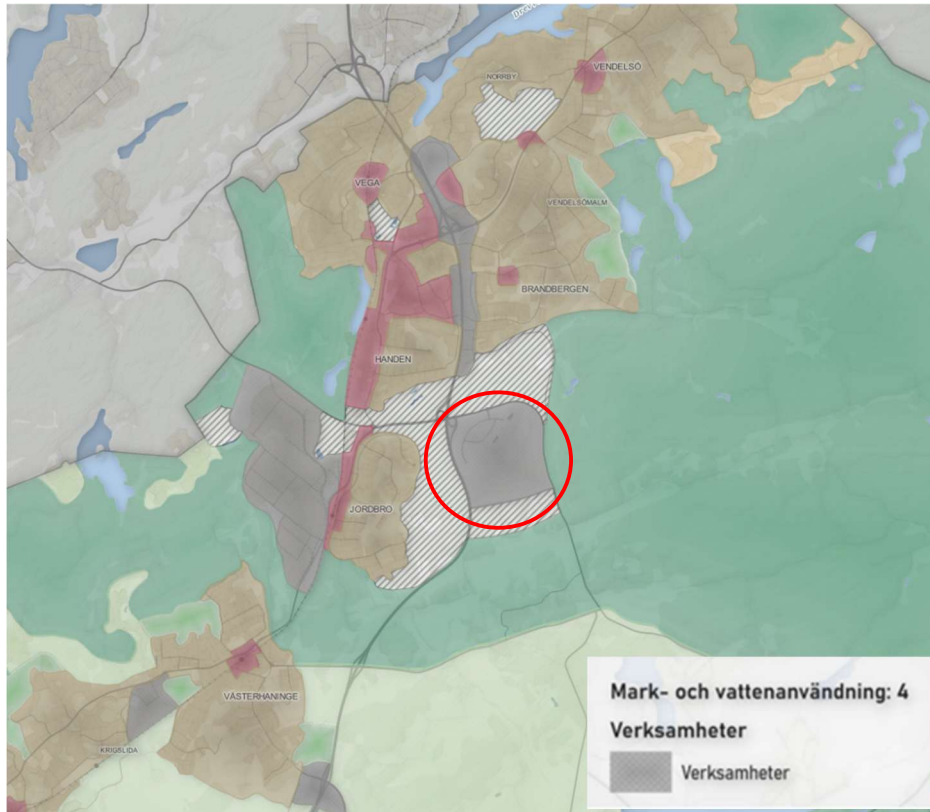
Figur 4. Utdrag ur Haninge kommuns översiktsplan. Planområdet markerat med svart streck. Haninge kommun

Av översiktsplanen framgår även en framtida lokal busslinje som planeras löpa genom det aktuella planområdet. Detta understryker kommunens ambition att skapa en väl utbyggd och hållbar kollektivtrafikförsörjning till området.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

I granskningsförslaget för kommande översiktsplan "Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070" är planområdet utpekad som verksamhetsområde. Ambitionen är likt gällande översiktsplan, att bevara och vidareutveckla kommunens befintliga verksamhetsområde i Albyberg för att utnyttja områdets strategiska läge, infrastruktur och potential för en hållbar och resurseffektiv tillväxt.



Figur 5. Utdrag ur kommande översiktsplan "Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070" för Haninge kommun. Planområdet är inom röd cirkel. Haninge kommun.

Planprogram

Arbetet med den aktuella detaljplanen initierades för över 20 år sedan, när kommunstyrelsen 2005-05-23 beslutade att ta fram ett planprogram för hela området. Syftet med planprogrammet var att skapa en strategisk och övergripande vägledning för områdets framtida utveckling, med fokus på markanvändning, infrastruktur och långsiktiga verksamhetsmål. Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2007-05-02. I programmet föreslogs att planläggningen av Albyberg skulle delas in i fyra detaljplaneetapper, med möjlighet till en femte. Denna indelning har senare reviderats och omfattar numera två etapper.

Efter programskedet påbörjades arbetet med detaljplanen för Albyberg etapp 1, vilken färdigställdes och vann laga kraft 2011-10-25. Denna första etapp lade grunden för områdets fortsatta utveckling och struktur.

Planuppdrag

Arbetet med detaljplanen för Albyberg etapp 2 påbörjades år 2013 med målsättningen att skapa ett välplanerat verksamhetsområde med fokus på hållbar stadsutveckling och verksamheter av mindre störande karaktär. Ett detaljplane förslag för etapp 2 ställdes ut på samråd under



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

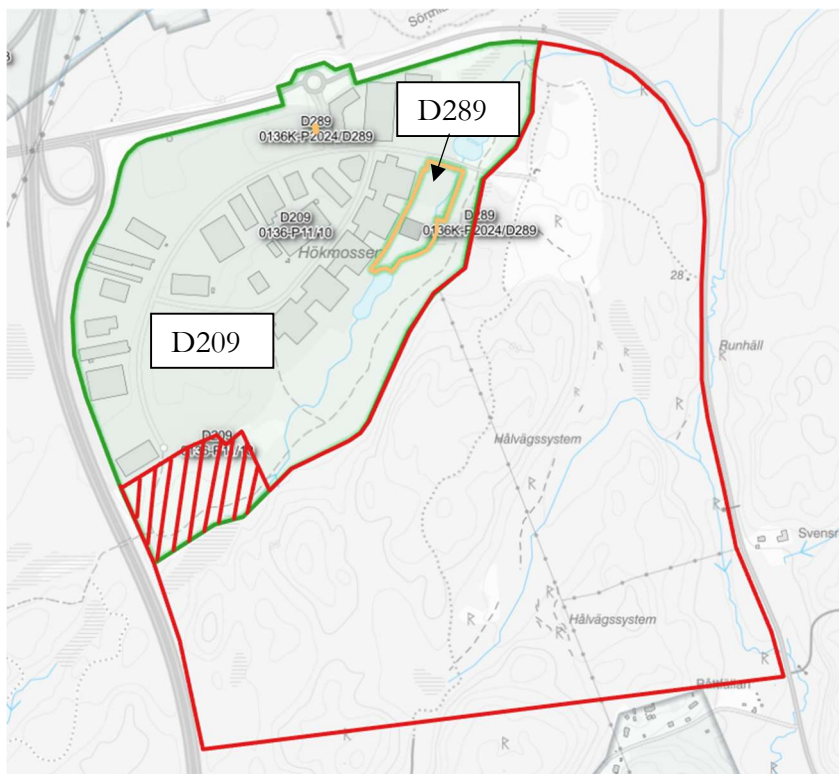
sommaren 2016. Efter samrådet avstannade planarbetet tillfälligt, främst till följd av osäkerheter kring vattenkvaliteten i området. Utredningar visade på låga pH-värden i vattnet, vilket bedömdes ha samband med hantering av sulfidhaltigt berg inom Albyberg etapp 1. Dessa problem har sedan dess utretts, hanterats och åtgärdats, vilket nu möjliggör att planarbetet för etapp 2 kan återupptas och slutföras.

För detaljplaner där arbetet inletts före den 1 januari 2015 gäller bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (PBL). Kommunen bedömde att det pågående planarbetet för Albyberg etapp 2 bör avslutas och att ett nytt, förnyat planuppdrag skulle tas fram för att utgå från nu gällande lagstiftning. Ett förnyat och utökat planuppdrag för Albyberg etapp 2 beslutades av kommunstyrelsen 2023-02-21 (Dnr KS 2022-00372). Beslutet innebär att arbetet fortsätter i syfte att möjliggöra en utbyggnad av verksamhetsområdet Albyberg i en andra etapp, inom delar av fastigheterna Kalvsvik 16:1 och Alby 1:9, enligt det aktuella planförslaget.

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt tidigare och angränsar till detaljplan D209, laga kraft 2011-10-25 som omfattar etapp 1 av utbyggnaden av Albyberg företagsområde. Detaljplan D209 medger markanvändning för industri, kontor, hotell och restaurang som inte är störande för omgivningen. I den del av detaljplan D209 som ingår i aktuellt planområde upphävs användningen NATURPARK till förmån för kvartersmark och markreservat för vägbro.

Inom angränsande etapp 1 har också en ny mindre detaljplan tagits fram, D289, laga kraft 2024-03-14. Den detaljplanen medger markanvändning för centrumändamål, konferensanläggning, restaurang och idrottsändamål.



Figur 6. Aktuella detaljplaner i området. D289 markerat med gult och D209 markerat med grönt. Rastrerad yta avser upphävande inom D209 och ingår i aktuell detaljplan markerad inom rött. Haninge kommun.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Kommunala mål

Haninge kommuns kommunfullmäktige har beslutat om mål och budget för år 2026–2028 där nio mål har identifierats som tydliggör de högsta prioriteringarna för fullmäktige. Planförslaget bedöms medverka till följande två mål:

Mål 4 Ett växande näringsliv med fler i egen försörjning. ”Haninge ska vara en attraktiv företagskommun och ta vara på de förutsättningar som kommunen har inom olika branscher. Servicen till befintliga företag och nyetableringar ska vara enkel, snabb och hålla hög kvalitet. Fler företag ger fler jobb, som leder till mindre bidragsberoende. Det ska finnas en stark koppling mellan ekonomiskt bistånd och krav på aktivitet”.

Planförslaget möjliggör ett växande näringsliv genom att etablera en attraktiv företagspark som skapar goda förutsättningar för nya företag inom området. Det bidrar till att öka antalet arbetsplatser i kommunen och stödjer kommunens ambition att utvecklas som en attraktiv företagskommun.

Mål 6 Målinriktat miljöarbete. Kommunen ska ha en tydlig styrning mot ambitiösa miljömål. I det större perspektivet ska kommunen genom samarbete med främst närkommunerna uppnå samarbeten som kan bidra till minskade utsläpp och förbättrad miljö. Kommunens egen verksamhet ska inspirera invånarna till att ta ett större ansvar för sin närmiljö.

Planförslaget utformas med fokus på hållbar markanvändning och minskad miljöpåverkan. Genom att nyttja marken resurseffektivt och tillåta endast verksamheter av icke störande karaktär, bevara naturmark med viktiga ekosystemtjänster, skapa dagvattenhantering utan negativ påverkan på recipienter samt skapa goda förutsättningar för gång- cykel- och kollektivtrafik begränsas planområdets miljöpåverkan.

Utifrån kommunfullmäktiges mål och budget har kommunstyrelsen tagit fram nämnd- och verksamhetsplaner, där sex mål och löften till Haninge kommuns invånare har formulerats för kommunstyrelsens arbete:

- Haninge är en växande och attraktiv kommun för invånare och företag som förenar tillväxt och hållbar samhällsutveckling.
- Kommunen har god ekonomisk hushållning som säkerställer maximal nytta för invånarna av insatta medel.
- Haninge är en trygg och robust kommun.
- Kommunen erbjuder god och kostnadseffektiv service till invånare och företag.
- Kommunen är en kompetent beställare och attraktiv avtalspart som säkerställer kostnadseffektiva inköp av god kvalitet.
- Kommunen är en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade chefer och medarbetare som har invånarna i fokus.

För att nå målet om en växande och attraktiv kommun för både invånare och företag har flera konkreta aktiviteter identifierats. Särskild tonvikt läggs på utvecklingen av Albyberg företagspark i enlighet med det aktuella planförslaget. Planförslaget syftar till att etablera ett attraktivt företagsområde med integrerad gröstruktur och god gestaltning, för att utveckla kommunens näringsliv och stärka Haninge kommuns mål om att vara en attraktiv företagskommun med fokus på hållbar stadsutveckling.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Kulturmiljöpolicy

Haninge kommuns kommunfullmäktige antog en kulturmiljöpolicy 2019-09-09 som utgör ett styrdokument för kommunens arbete med kulturmiljöfrågor. Policyn anger inriktning och intentioner för hur kulturmiljöer ska bevaras, användas och utvecklas som viktiga resurser för identitet, upplevelsevärden och en hållbar samhällsutveckling.

Inom ramen för detaljplanearbetet har en arkeologisk utredning genomförts i enlighet med kulturmiljöpolicyens riktlinjer, med syfte att identifiera, dokumentera och värdera befintliga fornlämningar inom planområdet. På andra sidan Dalarövägen finns en särskilt betydelsefull runristning, vars formella avgränsning fastställdes av Länsstyrelsen i Stockholm 2024-01-30. Avgränsningen omfattar en del i den östra delen av planområdet som planläggs som naturmark för att säkerställa runristningens och dess omgivnings bevarande.

Klimat- och miljöprogram

Haninge kommuns kommunfullmäktige beslutade 2024-12-18 att anta ett klimat- och miljöprogram som syftar till att tydliggöra kommunens viljeriktning inom klimat- och miljöområdet samt fastställa strategier för arbetet med dessa frågor. Målbilden för programmet är att skapa förutsättningar för en hållbar och konkurrenskraftig ekonomi i kommunen. Klimat- och miljöarbetet ska bidra till hållbar stadsutveckling, effektiv resursanvändning och minskade utsläpp av växthusgaser. Den biologiska mångfalden ska värnas och en ren, sammanhållen och attraktiv miljö skapas för Haninges invånare. Programmet ska även stärka den lokala ekonomin, öka självförsörjningen och förbättra kommunens beredskap. Utgångspunkten är att samhällsplaneringen ska möjliggöra effektivt markutnyttjande och en ansvarsfull hushållning med naturresurser.

Planförslaget bidrar till hållbar samhällsutveckling och näringslivsutveckling genom att vidareutveckla och färdigställa ett redan påbörjat verksamhetsområde i ett strategiskt läge med god tillgång till befintlig infrastruktur. Denna koncentration av verksamheter och infrastrukturlösningar möjliggör samtidigt att andra värdefulla naturområden i närområdet kan bevaras och skyddas från exploatering. Detta ligger i linje med principer för långsiktig hållbar markanvändning. På så sätt stödjer planen en balanserad utveckling där bebyggelse, infrastruktur och naturmiljö samexisterar på ett långsiktigt hållbart sätt, vilket stärker både miljömässiga, ekonomiska och sociala värden i området.

Dagvattenstrategi

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta och hållbara bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att risken för skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering ska bidra till en attraktiv bebyggelsemiljö och samtidigt främja biologisk mångfald. Förorening av dagvatten ska begränsas genom att minimera antalet potentiella föroreningskällor, och förorenat dagvatten ska renas genom lokala åtgärder innan det når det efterföljande dagvattensystemet, vilket är utformat för ytterligare rening på väg mot recipient eller reningsverk.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom planområden reserveras för infiltrationsytor. Dessa ytor kan placeras och fördelas inom detaljplanen utifrån lokala förutsättningar, så att dagvatten från hårdgjorda ytor kan ledas dit för infiltration. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 centimeter, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor, räknas inte som hårdgjorda ytor.

Framtagen dagvattenutredning har utgått från kommunens dagvattenstrategi och föreslår lösningar som ska hanteras lokalt på kvarteretsmark i linje med strategin med syfte att fördröja, infiltrera och rena dagvatten innan det når det kommunala dagvattensystemet eller recipienter. Detta minimerar risken för översvämningar och begränsar spridning av föroreningar.

Trafikstrategi

Haninge kommun har en trafikstrategi, antagen av kommunstyrelsen 2018-05-28, med målbilden att resor i kommunen ska vara hållbara, trafiksäkra och tillgängliga. Hållbara resor syftar till att minska miljö- och klimatpåverkan samt att utnyttja vägar och kollektivtrafik mer effektivt i takt med befolkningstillväxten. Trafiksäkra resor innebär att risken för dödsfall och allvarliga skador i trafiken ska minimeras. Tillgängliga resor innebär att alla invånare, inklusive barn, äldre och personer med funktionsnedsättning, samt de som bor i glesbygd och skärgård, ska kunna nå viktiga målpunkter som skolor, arbetsplatser och vård på ett rimligt sätt vad gäller tid och kostnad.

Planförslaget bidrar till trafikstrategins mål genom att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, bland annat genom möjligheter till rundkörning av bussar. Den föreslagna gatusektionen möjliggör även separata gång- och cykelvägar längs bussvägen, vilket stärker säkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter.

Näringslivsprogram

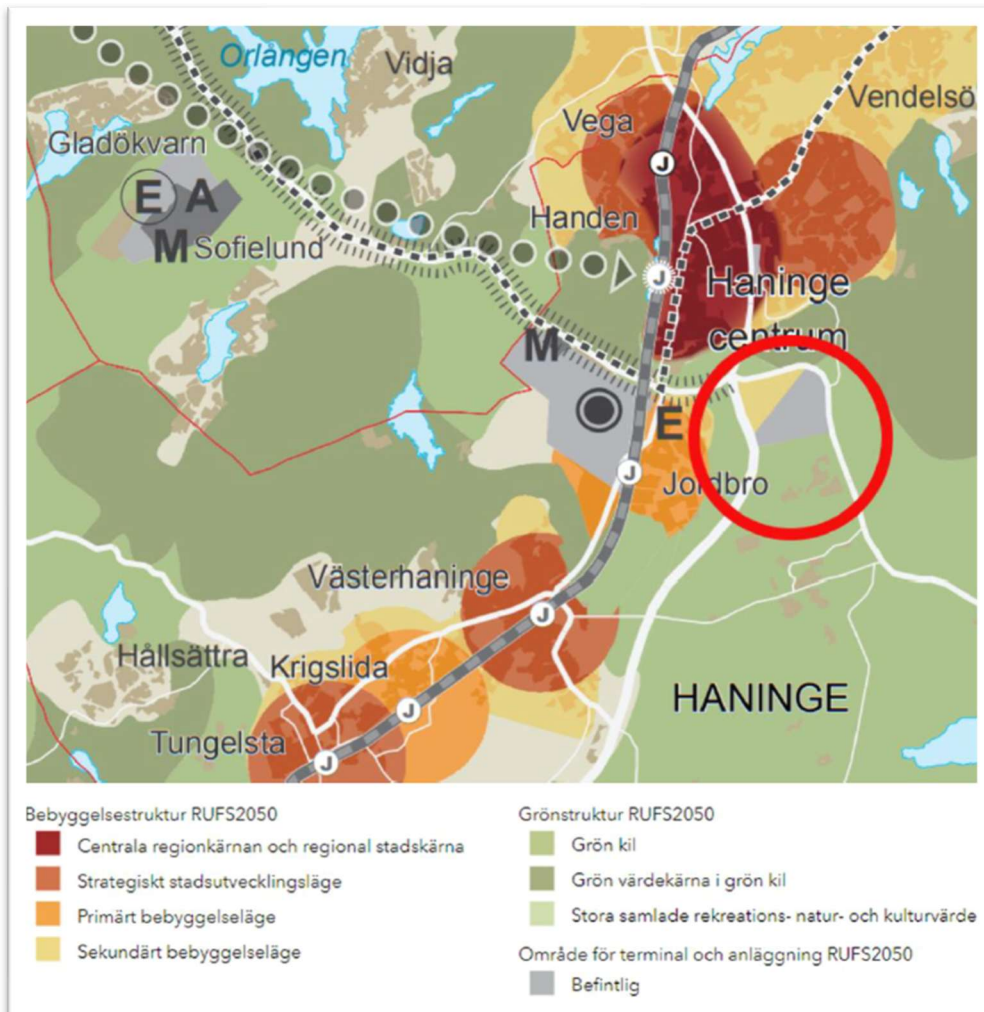
Haninge kommuns näringslivsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2025-06-16, syftar till att stärka kommunens attraktivitet för företagsetableringar och tillväxt. Programmet tar utgångspunkt i att Haninge är en av Sveriges snabbast växande kommuner med cirka 100 000 invånare och 32 000 arbetstillfällen. Haninge är utpekad som en av åtta regionala stadskärnor i Stockholms län och har ett strategiskt läge på Södertörn med god infrastruktur via riksväg 73, pendeltåg, hamn samt den kommande tvärförbindelsen Södertörn. Inom kommunen finns cirka 7 700 företag, främst små och medelstora, verksamma inom bland annat handel, bygg, vård och omsorg, utbildning samt offentlig sektor. Målbilden är att Haninge ska vara en attraktiv plats för företag och företagare, med ett av länets bästa företagsklimat. Befintliga företag ska kunna växa, nya verksamheter etablera sig, och kommunen ska fungera som ett utvecklingsnav på Södertörn.

Planförslaget stödjer näringslivsutvecklingen genom att planlägga för företagsmark i ett strategiskt och attraktivt läge i direkt anslutning till trafikplats Jordbro, riksväg 73 och Dalarövägen, som utgör en regionalt viktig länk mellan Haninge centrum och Dalarö. Detaljplanen syftar till att vidareutveckla ett redan påbörjat företagsområde, så att Albyberg företagspark kan färdigställas och bli en attraktiv plats för nya etableringar samtidigt som förbättrade kollektivtrafikförutsättningar ökar tillgängligheten och attraktiviteten för arbetstagare.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2050



Figur 7. Utdrag ur
Stockholms
regionala
utvecklingsplan
RUF2050.
Planområdet inom
röd cirkel. Region
Stockholm.

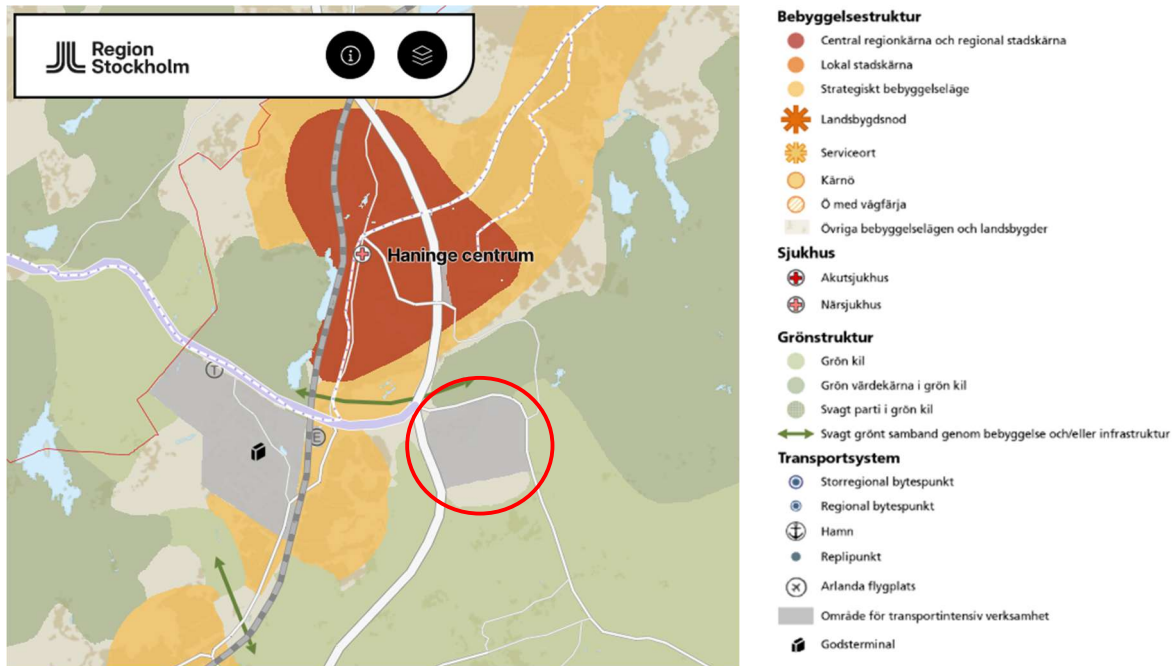
I Stockholms regionala utvecklingsplan (RUF2050) delas bebyggelsestrukturen in i olika områden baserat på faktorer som läge, kollektivtrafik, bebyggelsestyp och utvecklingspotential. Syftet är att tydliggöra vilka delar av regionen som är lämpliga för olika verksamheter, bostäder och infrastruktur, för att främja en hållbar och effektiv regional utveckling.

Enligt RUF2050 är större delen av det aktuella planområdet markerat som område för terminal och anläggning. Detta innebär att området bedöms ha ett strategiskt läge för godstransporter, med potential för omlastning, lagerhållning och varuhantering. Planområdet är därför av särskild betydelse för den regionala logistiken och ska hållas tillgängligt för storskaliga anläggningar för varuhantering, kompletterade med verksamhetsknuten service och tjänster som stödjer terminalens funktioner och de företag som verkar inom området. Planförslaget med verksamhetsmark säkerställer att området används på ett sätt som är i linje med dess strategiska betydelse för regionens logistik och godstransporter.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Ny regional utvecklingsplan för Stockholm "RUFS 2060" är under framtagande och i den är aktuellt planområde utpekad som område för transportintensiva verksamheter. Dessa områden bedöms vara särskilt lämpade för transportintensiva verksamheter genom sitt läge och goda trafikinfrastruktur. I dessa områden bör logistikberoende verksamheter, ytkrävande godstransporter och relaterade funktioner lokaliseras vilket aktuellt planförslag säkerställer.



Figur 8. Utdrag ur föreslagen regional utvecklingsplan för Stockholm "RUFS 2060". Planområdet markerat inom röd cirkel. Region Stockholm

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse eller formellt skydd, men angränsar till väg 73, som är riksintresse för kommunikation. Det ligger även nära Tyresta-Åva-Gålö, som omfattar Tyresta nationalpark, Tyresta naturreservat och Gålö naturreservat, områden med riksintressen för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård som kan påverkas av detaljplanens genomförande.

Kommunikation, MB 3 kap. 8§

Väg 73, som passerar väster om planområdet, är utpekad som riksintresse för kommunikation. Den utgör en viktig länk mellan regionala centra, en central del av vägnätet för godstransporter samt används för både långväga personresor och transport av farligt gods

Naturvård, MB 3 kap. 6 §

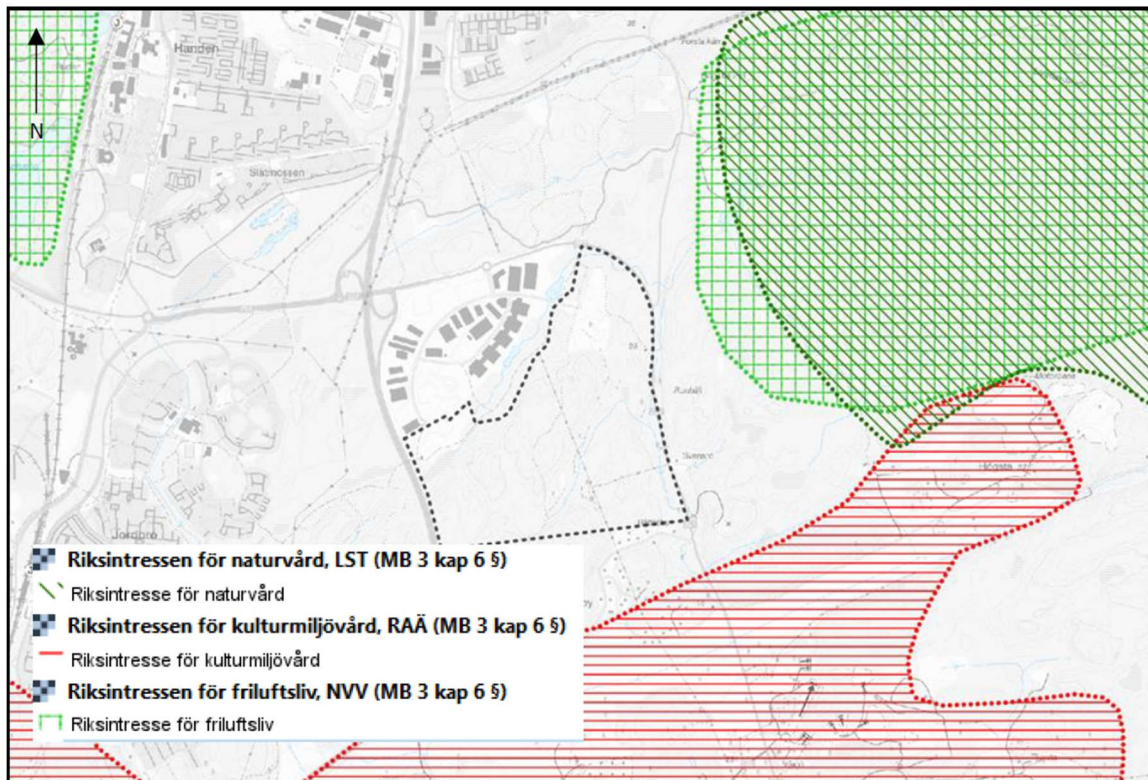
I planområdets omgivning finns flera områden av riksintresse för naturvård:

- **Gullingskärret naturreservat** (sydväst om planområdet) – betesmarker och gravfält med höga naturvärden, särskilt för mossor.
- **Rudans naturreservat** (nordväst) – en del av Hanvedenskogen med gammal hållmarkstallskog, våtmarker och höga naturvärden, samtidigt ett viktigt rekreativt område.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

- **Tyresta-Åva** (öster om planområdet) – ett stort skogs- och våtmarksområde med urskogsprägel, höga naturvärden kopplade till Åvaåns avrinningsområde och Tyresta nationalpark, som omfattar cirka 5 000 hektar urskog med ett välutvecklat ledssystem.



Figur 9: Intilliggande riksintresseområden. Planområdet markerat med svart streckad linje. Afry 2024

Friluftsliv, MB 3 kap. 6 §

I anslutning till planområdet finns flera områden av riksintresse för friluftsliv:

- **Hanveden** i nordväst – ett stort skogsområde med vildmarkskaraktär, tysta miljöer och välutvecklade vandringsleder, bland annat Sörmlandsleden. Området är en del av Hanvedenkilen i Stockholms regionala grönstruktur.
- **Tyresta-Åva-Gålö** i nordost – ett varierat naturområde med urskogar, myrar, ekhagar och kustmiljöer av höga naturvärden. Området ingår i Tyrestakilen och är särskilt värdefullt för friluftsliv på grund av sin närhet till tätorter.
- **Kust- och skärgårdsområdena sydost om Albyberg** – en del av riksintresset för det rörliga friluftslivet längs Stockholms kust.

Kulturmiljövård, MB 3 kap. 6§

Söder om detaljplaneområdet ligger riksintresset Österhaningebygden, som präglas av en lång kontinuitet av bosättning och brukande. Området kännetecknas av storgods med medeltida ursprung samt ett sockencentrum med kyrka från medeltiden. Utpekandet motiveras av det omfattande fornlämningsbeståndet, det historiska vägnätet och kyrkomiljön med prästboställen och kyrkskola.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget bidrar till samhällsutveckling och näringsliv genom att vidareutveckla och färdigställa ett redan påbörjat verksamhetsområde i ett strategiskt läge med god tillgång till befintlig infrastruktur. Denna koncentration av verksamheter och infrastrukturella lösningar innebär samtidigt att andra värdefulla naturområden i närområdet kan bevaras och skyddas från exploatering, vilket är en central princip för långsiktig hållbar markanvändning. På detta sätt stödjer planen en balanserad utveckling där bebyggelse, infrastruktur och naturmiljö samexisterar på ett långsiktigt hållbart sätt, vilket stärker både miljömässiga, ekonomiska och sociala värden i området. Utifrån en helhetsbedömning bedöms planförslaget vara förenligt med en ur allmän synpunkt långsiktigt hållbar användning av mark- och vattenområden, i enlighet med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB).

Skogsbruk

Planområdet är idag till stor del skogbevuxet och kommunen har en skogsbruksplan för områdets skötsel och brukande. Gällande skogsbruksplan är uppdaterad år 2021. Ungefärligt värde skogen har som skogsbruks bedöms under vår 2024 till cirka 400 kronor/skogskubik.

För perioden år 2024–2025 ser skötselbehovet översiktligt ut och ett flertal områden är i behov av gallring, röjning och även avverkning. Planförslaget medför att skogsmark kommer tas ur bruk för virkesproduktion men bedömningen är att det inte påverkar skogsindustrin i betydande omfattning. Den andel av skogsmark som tas ur bruk inom planområdet i förhållande till kommunens totala andel av skogsmark uppgår till mindre än en procent.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller inom planområdet.

Luft

I dagsläget klarar planområdet de olika gränsvärdena för partiklar (PM_{2,5} och PM₁₀) och för kvävedioxid (NO₂) med god marginal eftersom plangränsen är belägen med tillräckligt avstånd från väg 73 (SLB Analys, 2024).

Vatten

Inom planområdet finns två mindre vattendrag, varav det större vattendraget Trälbäcken rinner genom planområdet till utloppspunkt i områdets östra kant och sedan vidare söderut. Trälbäcken är inte en klassificerad vattenförekomst, men mynnar i det klassificerade vattendraget Husbyån cirka en kilometer söder om planområdet och därefter vidare till kustförekomsten Horsfjärden. Både Husbyån och Horsfjärden har miljökvalitetsnormer för god ekologisk status, med tidsfrister satta till 2033 respektive 2039. För närvarande uppfyller de inte kraven för varken god ekologisk eller kemisk status.

Husbyån är ett viktigt reproduktionsområde för havsöring och har högt fiskebiologiskt värde. Ån har måttlig ekologisk status, där näringsämnen bidrar till övergödning, och når inte god kemisk status på grund av prioriterade ämnen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Husbyån SE655850-163256	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2027
Horsfjärden SE590385-180890	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2027

Figur 10. VISS statusklassificering av recipienten Horsfjärden från 2023-05-02.

Horsfjärden har liksom Husbyån måttlig ekologisk status och påverkas främst av övergödning via totalfosfor. God kemisk status uppnås inte på grund av överskridna halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar, vilka är generellt höga i Sveriges vatten på grund av långväga atmosfärisk deposition.

Haninge kommun bedriver ett långsiktigt arbete med att säkerställa miljö kvalitetsnormer för vatten genom att arbeta för att uppnå god ekologisk och kemisk status i sjöar, vattendrag och kustvatten, enligt EU:s vattendirektiv. Kommunen har framtagit lokala åtgärdsprogram för olika avrinningsområden, och utvecklar strategier för hållbar dagvattenhantering för att uppfylla kraven och undvika försämring av vattenkvaliteten. Den föreslagna dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms vara tillräcklig för att minimera påverkan på omgivande recipienter. Genom åtgärder som fördröjning, rening och lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs att utsläppsmängder och föroreningshalter hålls på en nivå som inte bedöms hindra att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås i aktuella recipienter.

Det finns inga yt- och grundvattenförekomster inom detaljplanområdet.



Figur 11. Recipienterna Husbyån och Horsfjärden, belägen söder om planområdet. Planområdet markerat med blått. Bildkälla: SCALGO Live.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Buller

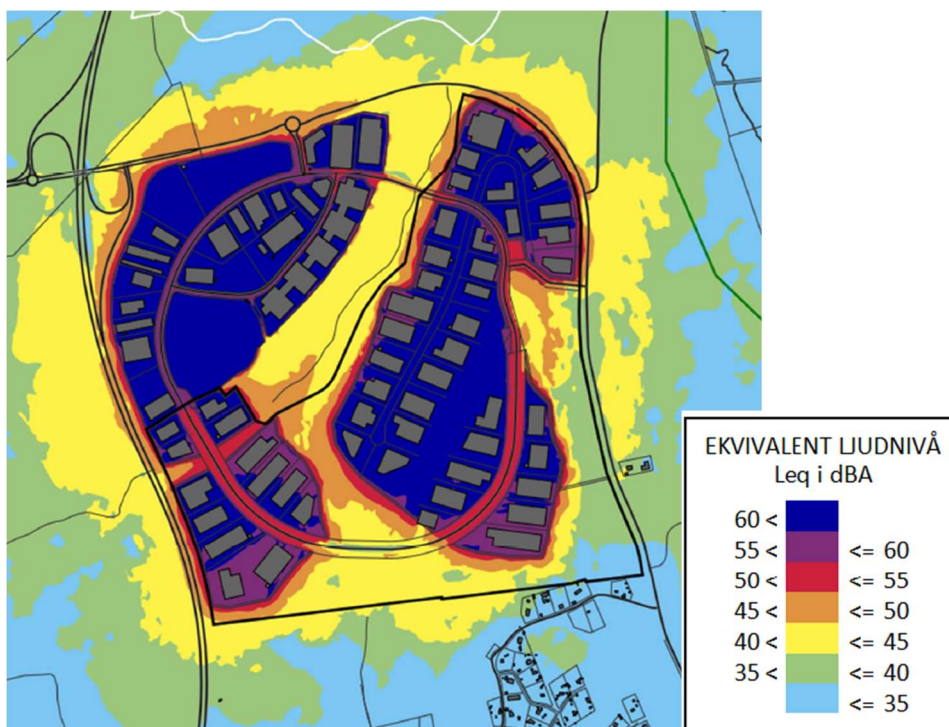
Folkhälsomyndigheten och Boverket har fastställt riktvärden för bullernivåer i samhället som ska beaktas vid byggnation. Det finns en miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller, kopplad till miljö målet *god bebyggd miljö*. Denna norm är en målsättningsnorm, vilket innebär att myndigheter har en skyldighet att genom kartläggning av omgivningsbuller och upprättande av åtgärdsprogram verka för att buller inte får skadliga effekter på människors hälsa.

Enligt Naturvårdsverkets rapport 6538, *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* (2024b), anges vägledande riktvärden för externt industribuller för bostäder vid fasad enligt figur 12.

	Ekvivalent ljudnivå			Maximal ljudnivå
	Dag 06-18, LAeq	Kväll 18-22, samt lör-, sön- och helgdag LAeq	Natt 22-06 LAeq	Natt 22-07 LAFmax
Bostäder (utomhus vid fasad)	50 dBA *	45 dBA	40 dBA	55 dBA

Figur 12. Riktvärden för industribuller vid bostäder, undervisningslokaler, förskolor och vårdlokaler. Naturvårdsverket.

Framtagen bullerutredning för planförslaget visar att riktvärdena för industri- och verksamhetsbuller klaras för samtliga bostäder i omgivningarna under dagtid. Under natten, då riktvärdet är 40 dBA ekvivalent ljudnivå, beräknas överskridanden vid tre fastigheter. Verksamhetsnivån är dock lägre under natten, vilket medför lägre bullerpåverkan och därmed är beräkningen nattetid osäker. När utbyggnaden är färdigställd kan exakt bedömning av eventuella nattliga överskridanden och behovet av bullerdämpande åtgärder, såsom bullerskyddsskärm utredas. Beträffande maximal ljudnivå beräknas de högsta nivåerna ligga minst 10 dB under riktvärdet för nattetid på 55 dBA.



Figur 13. Industri- och annat verksamhetsbuller vid full utbyggnad av etapp 1 och 2. Ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd. Efterklang 2025



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

MILJÖ OCH NATUR

Planområdet utgörs av mestadels skogbevuxen kuperad naturmark med berg på höjderna och våtmarker i de lägre delarna. Barrskog dominerar, med tall på högre höjder och gran i övrigt. I våtmarkerna finns också lövträd som björk, asp, klibbal och sälg. Skogen används i huvudsak för vanligt skogsbruk. Genom planområdet löper en kraftledningsgata i nord-sydlig riktning, vilken bildar en smal, öppen korridor utan träd. Planområdet genomkorsas av ett antal mindre stigar.



Figur 14. Bild på naturmark inom planområdet. Foto Haninge kommun.

Det finns inga större sjöar eller vattendrag i planområdet, men flera mindre vattenmiljöer förekommer där Trälbäcken är den mest framträdande. I samband med att Albyberg etapp 1 byggdes ut anlades en naturpark med flertal dagvattendammar i dalgången som delar upp områdena i etapp 1 och 2. Dagvattnet från planområdet rinner vidare till Husbyån och Horsfjärden.

Aktuellt planförslag innebär att cirka 65 hektar naturmark tas i anspråk för företagsmark. Vid utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till områden med höga naturvärden, vilka undantas från exploatering, samt till platser som fungerar som naturliga uppsamlingsområden för dagvatten och som livsmiljöer för grod- och kräldjur.

Strandskydd

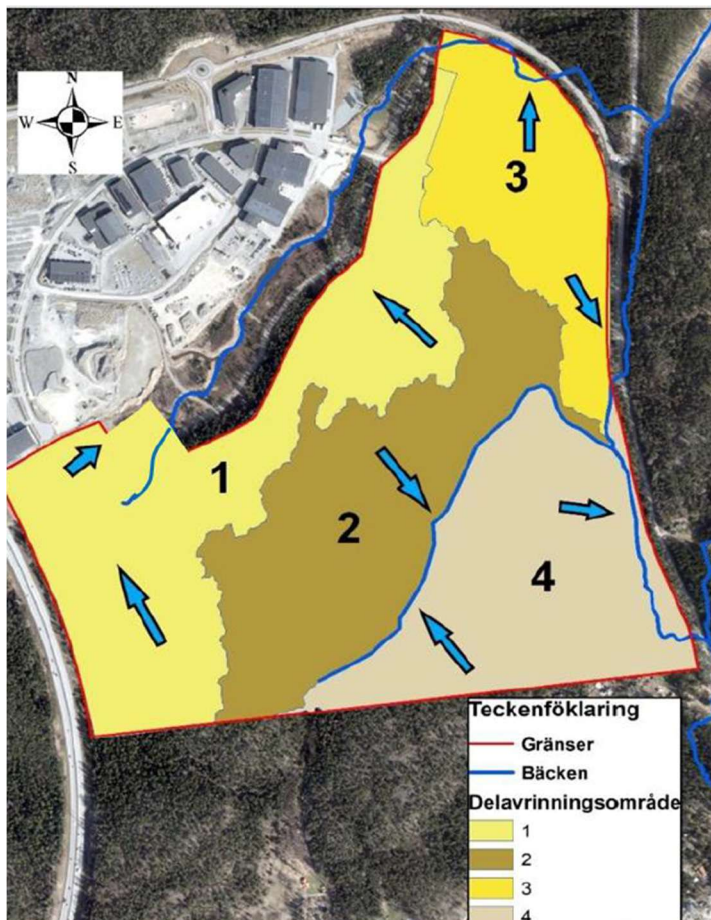
Planenheten i Haninge kommun har tagit fram en intern utredning om strandskydd. I utredningen konstateras att det närliggande damm- och dikessystemet (inom etapp 1) är helt artificiellt och i behov av regelbunden skötsel för att bibehålla sina tänkta funktioner. Enligt rättspraxis anses sådana vattensystem inte utgöra insjöar eller vattendrag, på så sätt som avses i 7 kap. 13§ i miljöbalken. Därmed bedöms dagvattensystemet inte omfattas av strandskydd och strandskydd behöver således inte behandlas i planhandlingarna.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Dagvatten

Inom planområdet finns ett dussintal mindre avrinningsområden som rinner av diffust i flera olika riktningar, beroende på topografi och lokala förhållanden. Trots denna variation når dagvattnet från dessa mindre områden i slutändan samma utlopp inom de fyra identifierade större avrinningsområden. Denna indelning möjliggör en mer effektiv bedömning och analys av flöden, belastning och behov av dagvattenhantering inom planområdet.



Figur 15. Planområdet kan delas in i fyra delavrinningsområden. Blå pilar visar den naturliga avrinningen. Aftv 2025

De fyra delområdena ingår i sin tur i ett större avrinningsområde vilket i praktiken omfattar hela planområdet. Utloppspunkten finns i planområdets östra kant och följer sedan ett dike längs Dalarövägen i sydlig riktning. Dagvattnet avrinner till Husbyån innan det når recipienten Horsfjärden. Planområdet betar sig i stort som en sänka i vilket vatten ansamlas innan dess att det avrinner först österut, sedan söderut mot Husbyån och slutligen Horsfjärden.

Generellt biotopskydd

Angränsande till planområdet identifierades ett generellt biotopskydd, en enkelsidig allé som sträcker sig längs cykelvägen som löper i nord-sydlig riktning mellan etapp 1 och 2. Träden växer kontinuerligt längs hela cykelvägen och består av 109 björkar och alträd. Träden planterades i samband med utbyggnationen av etapp 1.



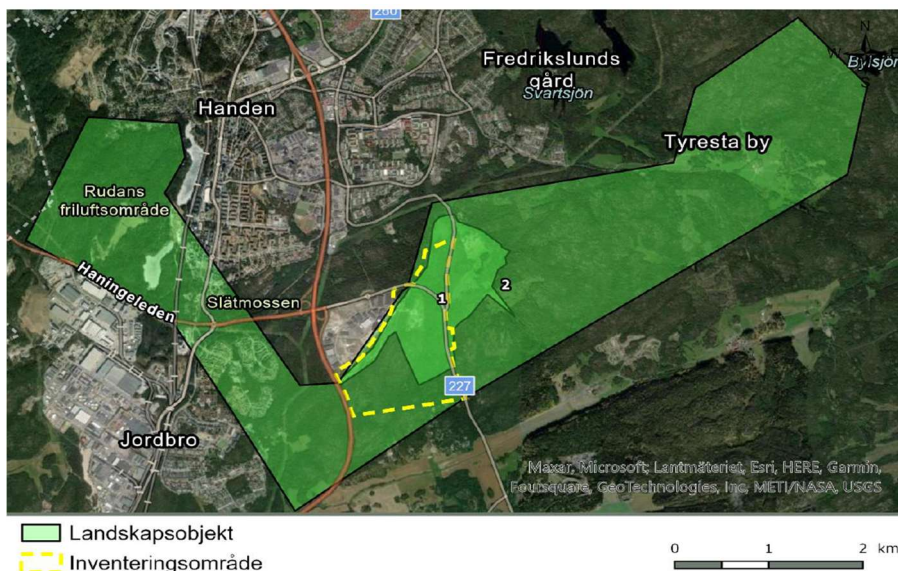
Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Landskapsobjekt

Inom planområdet har två landskapsobjekt identifierats; vattenmiljöer och koppling till Tyresta nationalpark. Landskapsobjekt redovisar naturvärden av landskapsekologisk karaktär som geografiska områden.

Vattenmiljöer – Områdets vattendrag och dammar bildar ekologiska samband. De hyser arter som bäver, groddjur och fisk (bland annat öring, gädda och kräfter). Vattenmiljöerna fungerar som spridningsvägar för arter och påverkas även av aktiviteter uppströms och nedströms.

Koppling till Tyresta nationalpark – Området är en länk för storvilt, medelstora däggdjur och fåglar mellan Tyresta och omgivande grönområden. Spår av bland annat älg, rådjur, vildsvin och bäver har observerats. Flera fågelarter skyddade av EU-direktiv, såsom havsörn, tjäder och trädlärka, förekommer.



Figur 16. Bild över landskapsobjekt som omfattar planområdet. Planområde inom del av streckad gul linje. Afry 2024

Ekosystemtjänster

Inom planområdet har en kartläggning av ekosystemtjänster genomförts med hjälp av Boverkets verktyg ESTER. Resultatet visar att området särskilt bidrar till naturliga kretslopp, lokal klimatreglering, luftrening samt buller- och vattenreglering, och goda förutsättningar för kulturella tjänster, såsom fysisk och mental hälsa.

Rekreation

I samband med utbyggnaden av dagvattenparken i etapp 1 har ett sammanhängande gång- och cykelstråk med tillhörande ridstig anlagts. Stråket används huvudsakligen av fotgängare och motionärer. För att förbättra framkomligheten har vägportar anordnats under både väg 73 och Dalarölanen, vilket möjliggör säkra korsningar av de större vägarna utan att störa trafiken. Utöver de anlagda stråken nyttjas stora delar av planområdet som strövområde. Planförslaget innebär vissa förändringar för det spontana strövandet, men bevarar det sammanhängande stråket mellan etapperna för rekreativa ändamål.



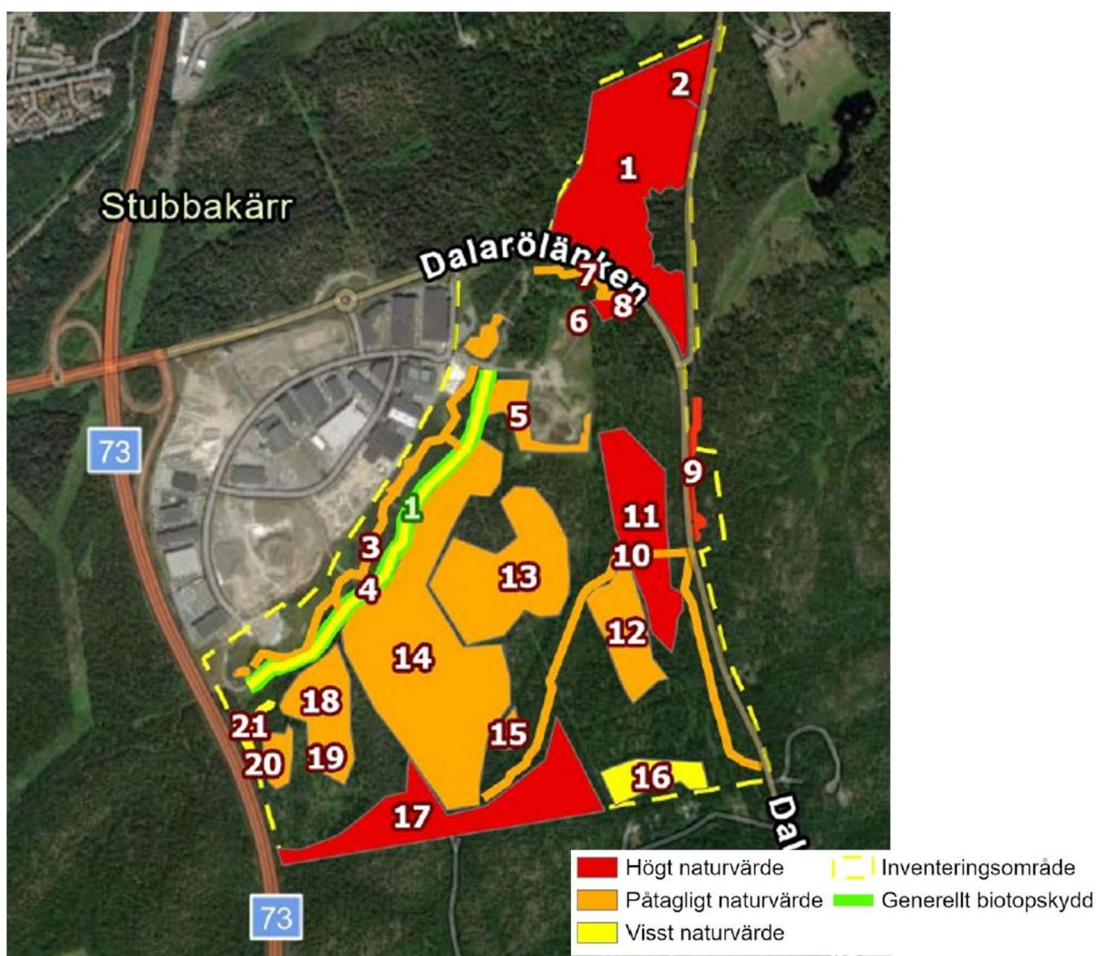
Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Naturvärdesinventering

I augusti 2023 genomfördes en naturvärdesinventering inom samt angränsande till planområdet. Syftet med inventeringen var att identifiera, avgränsa och lokalisera värdefulla naturmiljöer inom och intill detaljplaneområdet samt att bedöma deras betydelse för den biologiska mångfalden.

Inventeringen visar att de högsta naturvärdena inom inventeringsområdet är koncentrerade till våtmarksskogar, vattendrag och sluttningar. Dessa utgör ovanliga miljöer i landskapet som är särskilt viktiga för att bevara arter och ekosystemens funktioner. De områden som har klassats med högt naturvärde hyser kvaliteter som äldre träd, rik artrikedom och välbevarade biotoper. Planförslaget har tagit hänsyn till dessa värdefulla naturmiljöer och undantagit dem från föreslagen exploatering, i syfte att bevara den ekologiska strukturen och områdets biologiska mångfald.

Inget av de identifierade naturvärdesobjekten nådde klass 1 (högst naturvärde). Områden som inte klassats som naturvärdesobjekt har påverkats kraftigt av mänskliga aktiviteter, såsom skogsbruk och markförändringar, vilket minskar deras långsiktiga förmåga att stödja biologisk mångfald.



Figur 17. Identifierade naturvärdesområden inom planområdet. Rött område visar på högt naturvärde, orangefärgat område visar på påtagligt naturvärde och gul markering indikerar visst naturvärde. Afry 2024



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Naturvårdsarter

I samband med naturvärdesinventeringen identifierades följande naturarter inom planområdet:

Groddjur: åkergroda och större vattensalamander.

Kräldjur: huggorm, kopparödla och skogsödla.

Däggdjur: Varg har observerats tillfälligt, men inget revir finns i området.

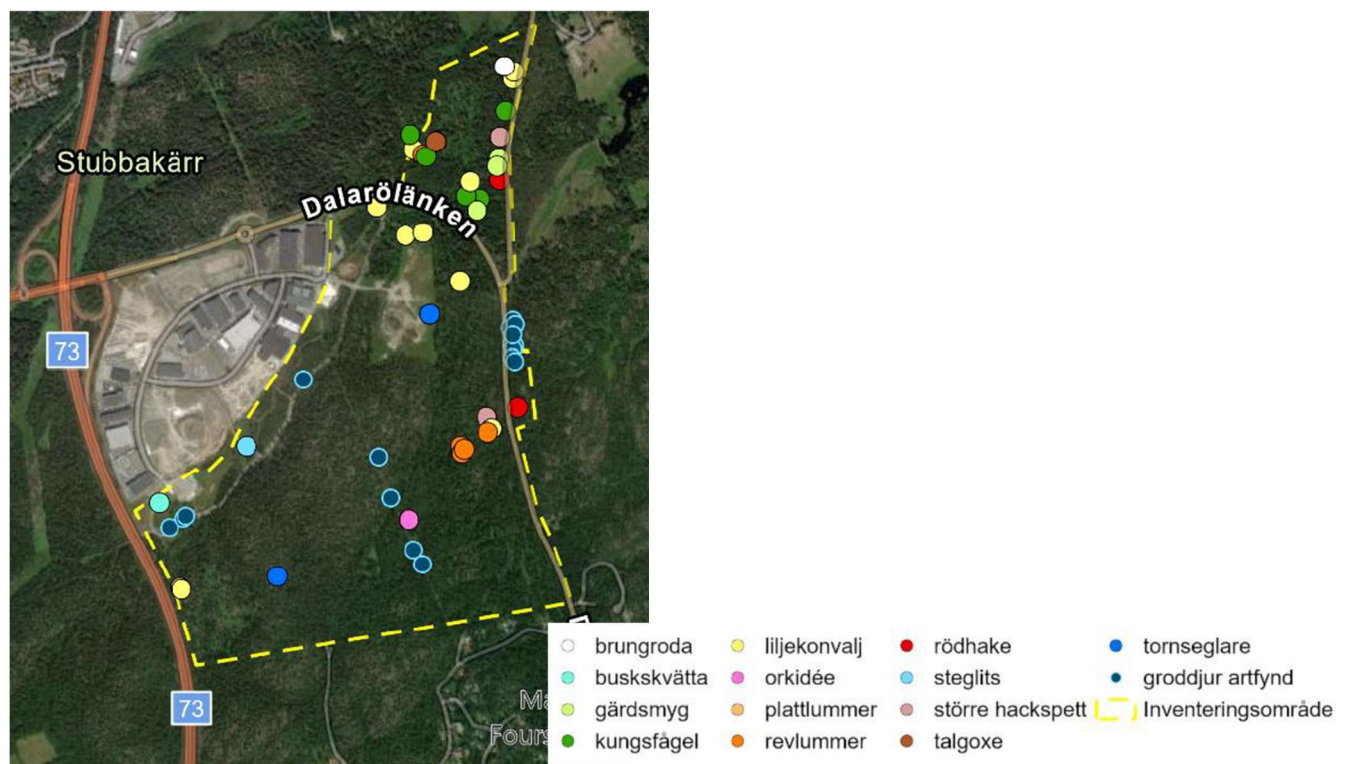
Fåglar:

- Fjälluggla har rastat men bedöms ej häcka.
- Hökuggla kan häcka i området.
- Skyddade arter enligt EU-direktiv: havsörn, spillkråka, tjäder och trädlärka.
- Andra hotade arter: tornseglare, stare, sommargylling, kricka, hussvala och tofsvipa.

Växter: Fridlysta orkidéer och lummerväxter påträffades, bland andra korallrot, knärot och Jungfru Marie nycklar.

Fladdermöss: Flera arter observerade men området bedöms ha låg betydelse för kolonier.

Inventeringen visar att majoriteten av arterna förekommer i områden med höga naturvärden, särskilt i anslutning till vattenmiljöer. Dessa områden har undantagits från den planerade exploateringen. De arter som påträffats inom de delar som föreslås exploateras utgörs främst av fåglar, såsom tornseglare, vilka bedöms kunna finna lämpliga livsmiljöer i de större, mer sammanhängande naturområdena öster om planområdet. För att ytterligare kartlägga förekomst av fågelarter gjordes en fördjupad artinventering för fåglar.



Figur 18. Naturvårdsarter som identifierades i samband med naturvärdesinventeringen. Afry 2024



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Fördjupad artinventering för fåglar

Under 2024 genomfördes en fördjupad inventering av fåglar inom planområdet för att ytterligare kartlägga förekomst och beskriva fågellivet. Inventeringen genomfördes under fem fältbesök mellan mars och juni 2024 och totalt noterades 45 fågelarter inom planområdet, varav 17 bedöms som naturvårdsrelevanta. Arter som har påträffats är inte särskilt ovanliga för denna del av landet och både vanliga och naturvårdsrelevanta fåglar noterades utspritt över hela inventeringsområdet.

Inventeringen rekommenderar att undvika störning under den primära häckningsperioden för fåglar som är 1 april - 31 juli samt att spara hålträd. Under fågelinventeringen noterades fyra hålträd varav ett användes som bohål av större hackspett. Inom planförslaget har en stor andel mark reglerats som NATUR för att bevara befintlig vegetation. Två av de hålträd som har observerats finner sig inom föreslagen exploatering. Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer naturvårdsträd och särskilt skyddsvärda träd att kartläggas ytterligare för att ta fram en plan för hur dessa kan skyddas och bevaras under detaljplanens genomförande.



Teckenförklaring

 Inventeringsområde  Hålträd

Figur 19. Noterade hålträd inom planområdet Afry 2024

Fladdermusinventering

Under planarbetet genomfördes en fladdermusinventering under perioden juli–augusti 2017 för att kartlägga vilka arter som förekommer och födosöker inom planområdet. Syftet var att skapa en översikt över artförekomst, aktivitetsnivå och eventuella kolonier, som underlag för att bedöma områdets betydelse för fladdermöss samt behovet av eventuella skyddsåtgärder vid framtida exploatering. Inventeringen påvisade förekomst av fem arter eller artkomplex: brunlångöra, mustaschfladdermus/taigafladdermus, dvärgpipistrell, nordfladdermus och vattenfladdermus.

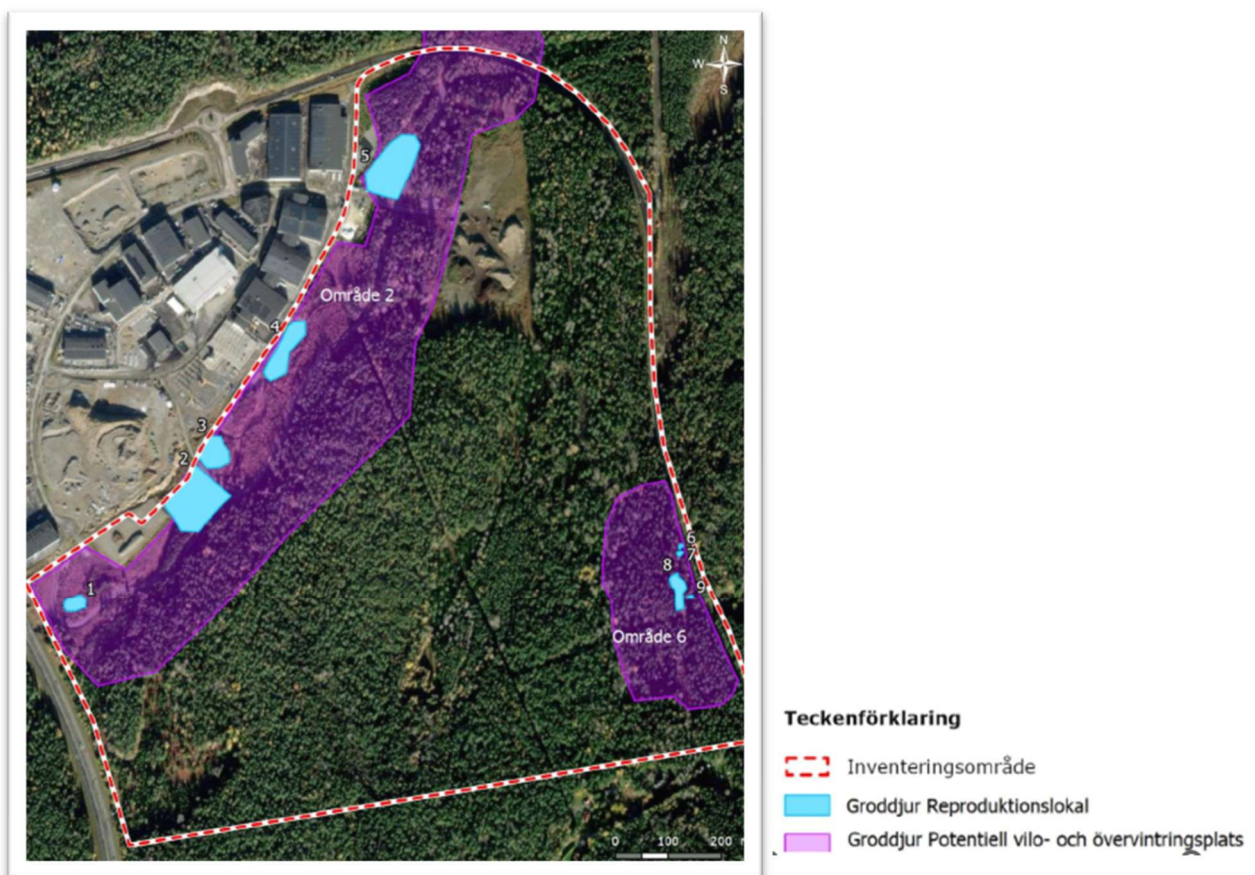


Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Aktiviteten var generellt låg för samtliga arter, och inga kolonier kunde konstateras inom planområdet. Den låga aktiviteten bedöms bero på områdets avstånd till större vattendrag eller sjöar, vilka är viktiga för fladdermöss både som födosöksområden och för fortplantning. Sammanfattningsvis bedöms skogsområdet inom planområdet ha begränsad betydelse för fladdermöss, både som födosöksområde och potentiellt kolonihabitat varför ytterligare utredning av fladdermöss inte bedöms som nödvändigt inom ramen för detaljplanen.

Fördjupad artinventering av groddjur

Under planarbetet genomfördes en fördjupad artinventering av groddjur under 2024. Syftet var att kartlägga artförekomst samt bedöma om områdets vattenmiljöer används som reproduktionslokaler och omgivande viloplats. Inventeringen identifierade två områden inom planområdet som bedöms fungera som viktiga reproduktionslokaler med tillhörande vilo- och övervintringsplatser för groddjur. Det första området är kopplat till den anlagda dagvattenparken som löper längs planområdets västra del, där flera fynd påträffades. För att bevara dessa värdefulla miljöer har ett stråk av naturmark avsatts, vilket säkerställer att groddjuren fortsatt kan använda området för reproduktion, vila och övervintring. Det andra området utgörs av en mindre våtmark i planområdets sydöstra del. Även detta område planläggs som naturmark för att skydda groddjuren och undvika negativ påverkan på deras livsmiljö.



Figur 20. Översiktskarta visandes resultat från fördjupad groddjursinventering. Blåa ytor är identifierade reproduktionslokaler och lila ytor visar potentiella vilo- och övervintringsplatser. Afry 2024



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Fördjupad artinventering av kräldjur

Under 2023–2024 genomfördes en fördjupad artinventering av kräldjur i syfte att undersöka artförekomst samt utreda om vattenmiljöerna inom planområdet används som reproduktionsslokaler med tillhörande potentiella viloplatser. Under fältbesök identifierades tre arter reptiler inom inventeringsområdet: huggorm, skogsödla och vanlig snok. Samtliga hittades i anslutning till vattenmiljöerna inom planrådets sydvästra del som planläggs som naturmark.



Figur 21. Fynd av reptiler inom inventeringsområdet. Afry 2024

RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivnings- och trafikbuller

Planområdet är avsett för samma typ av verksamheter som i etapp 1, det vill säga verksamheter som bedöms vara mindre störande, såsom logistik, service, lager och kontor. Dessa kommer huvudsakligen att vara i drift under dagtid med begränsad aktivitet kvällar, nätter och helger. Mellan verksamhetsområdet och bostäderna söder om planområdet ska bergsknallar bevaras som både har en visuell och en bulleravskärmande effekt mot verksamhetsområdet.

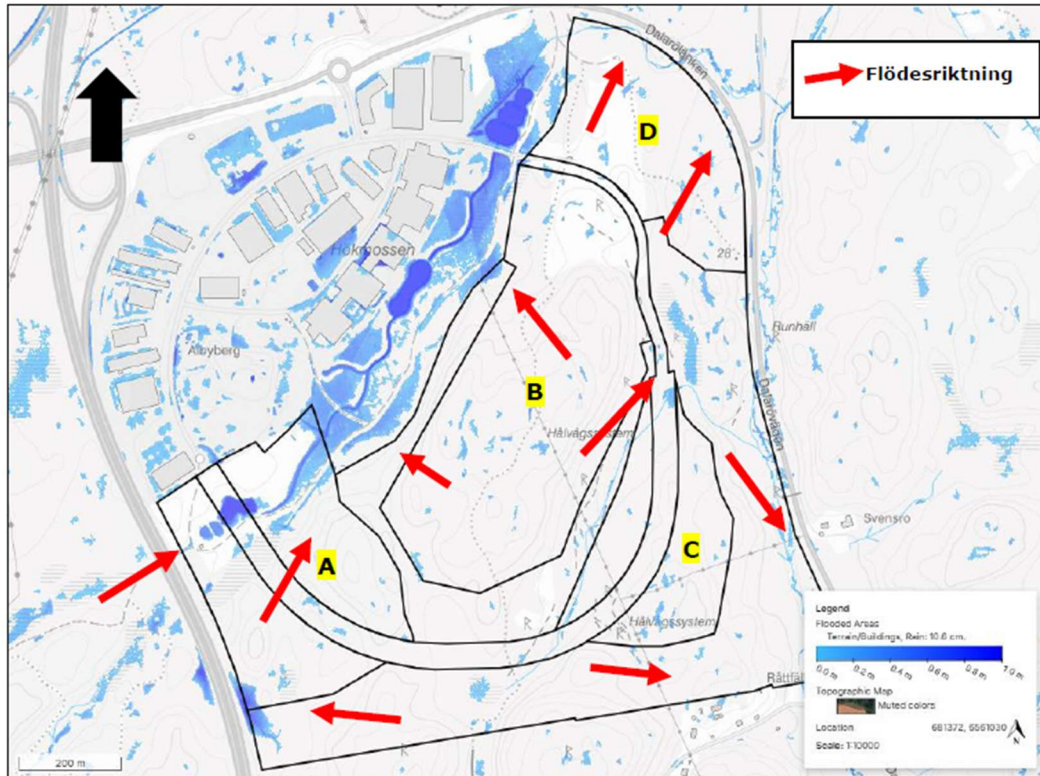
Den framtida vägtrafiken, både inom detaljplaneområdet och på det omkringliggande vägnätet, beräknas enligt prognoser för år 2045, vid full utbyggnad av hela företagsområdet Albyberg etapp 1 och 2, endast ge ett marginellt tillskott till bullernivåerna vid närliggande bostäder. För de två bostadsfastigheter som ligger längst österut i Alby beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna öka från 54 dBA till 56 dBA respektive från 60 dBA till 63 dBA. Denna förändring bedöms som liten och innebär ingen påtaglig skillnad jämfört med dagens situation. Vid full utbyggnad av planområdet förväntas påverkan på riksintresset för friluftsliv, Tyresta–Åva–Gälö, samt området kring Sörmlandsleden vara mycket begränsad, då bullernivåerna även fortsättningsvis kommer att ligga inom samma ljudspann som idag.

Risk för översvämning

Skyfallsanalysen visar begränsade översvämningrisker inom planområdet. Vatten samlas främst i naturliga sänkor och lågpunkter nära vägar. Analysen visar inga ökade risker nedströms planområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten



Figur 22. Maximala vattendjup som simulerat vid återkomsttid 100 år vid framtida situation. Afry 2025

För att minska risken för översvämning kommer projektering och höjdsättning av kvarters- och gatumark att utredas i den fortsatta detaljplaneprocessen. Målet är att dagvattnet i första hand ska omhändertas inom respektive fastighet och ledas mot naturliga lågpunkter, och i andra hand via gator som sekundära avrinningsvägar. Byggnader planeras att uppföras minst 0,5 meter över marknivå, med marklutning bort från byggnaden för att förhindra att vatten samlas vid fasaden.

Risk för olyckor

Det aktuella planområdet ligger intill väg 73, som utgör en primär transportled för farligt gods, samt Dalarövägen (väg 227), som är en sekundär transportled för farligt gods. En riskutredning har identifierat potentiella risker för människors liv kopplat till transporter av farligt gods. Följande olycksscenarier, som kan ge allvarliga konsekvenser för personer både inomhus och utomhus inom planområdet, har identifierats:

- Explosion vid olycka med explosiva ämnen
- Jetbrand, gasolnsbrand/explosion eller BLEVE vid olycka med brandfarlig gas
- Utsläpp av giftiga gaser (till exempel ammoniak, klor)
- Pölbrand vid olycka med brandfarlig vätska
- Explosion eller brand vid olycka med oxiderande ämnen/peroxider

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer bör ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter finnas mellan både primära och sekundära transportleder för farligt gods, mätt från vägkant till bebyggelse. För att följa dessa rekommendationer har ett bebyggelsefritt avstånd om minst 25 meter från de angränsande vägarna markerats som prickmark i detaljplanen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

För de kvarter som gränsar mot väg 73 har även kompletterande skyddsbestämmelser införts: Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras bort från transportleden, och fasader ska utföras i obrännbart material eller med konstruktion som minst uppfyller brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier mot transportleden ska uppfylla minst brandteknisk klass EW 30. Byggnader ska dessutom utformas så att utrymning mot skyddad sida bort från transportled är möjlig.

Detaljplanen reglerar också att skyltar får anordnas, men att dessa inte får påverka trafiksäkerheten negativt, för att minimera risken för trafikolyckor kopplat till belysning på skyltar.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet domineras av yttligt berg med stora höjdskillnader. På den byggbara kvartersmarken kommer markytan att jämnas ut, samtidigt som vissa framsprängda bergväggar kan komma att bevaras. Jordlager av silt och siltiga jordar är känsliga för flytning och erosion vid vattenmättnad, vilket särskilt måste beaktas vid schakt och masshantering. Vid den kommande projekteringen kommer lämpliga grundläggningslösningar att utredas noggrant för varje område.

Markföroreningar

Detaljplaneområdet är till största del oexploaterad skogbevuxen naturmark där föroreningar i mark inte bedöms förekomma i högre grad än i naturligt förekommande halter. Utmed Dalarövägen och utmed riksväg 73, samt markytor närmast Albyberg etapp 1, där tidigare schakt- och anläggningsarbeten har skett kan dock fyllnadsmassor av okänt ursprung ha använts och lämnats kvar. Inom befintliga arrendeområden i norra delen av detaljplaneområdet har jordmassor med olika ursprung hanterats och kan ha påverkat marken inom och intill ytorna vilket kommer undersökas vidare inför granskningsskedet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Topografi

Planområdet präglas av kuperad terräng med skogklädda höjder och dalar. Höjdskillnaderna inom området varierar mellan 30 och 60 meter över havet. Den lägsta punkten ligger i sydost på cirka +18 meter över havet, medan den högsta når omkring +66 meter i områdets centrala delar.

Jordarter

Planområdets jordarter redovisas i figur 23. Planområdet domineras av berg (rött). Mellan dessa återfinns sandig morän (ljusblått) samt postglacial finsand (orange med vita prickar). Berg är lämplig för yttlig grundläggning varför stora delar av framför allt planområdets mitt bedöms ha god bygghälsa. Den större dalgången med postglacial finsand i planområdets skulder skulle troligtvis kräva specifika förstärkningsåtgärder och bevaras i stället som naturmark.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten



Figur 23. Jordarter inom planområdet. Källa SGU

Geoteknik

Enligt framtagna geoteknisk undersökning för planområdet bedöms den övervägande stabiliteten för nuvarande förhållanden inom planområdet som tillfredsställande. Ytlig grundläggning kan vara lämplig i områden med ytnära berg, medan pålning kan behövas i områden med lösa jordlager som finsand, silt och lera. Torvområden och områden med marknära grundvatten kräver särskild uppmärksamhet vid bebyggelse, då torv är mindre lämpligt för exploatering. Stabilitetsproblem kan uppstå i områden med tjocka lerlager där ytterligare undersökningar för att fastställa lämplig grundläggning rekommenderas. I områden där jordlagren är djupare än tre meter, kan pålning vara nödvändigt. Mer omfattande geoteknisk utredning kommer att tas fram i samband med projektering i nästa skede av planprocessen.

Berg med surgörande egenskaper

Den kuperade topografin inom planområdet medför att stora mängder berg behöver sprängas eller flyttas för att skapa plats för de planerade verksamhetsområdena. Erfarenheter från första etappen samt genomförda geokemiska undersökningar inom etapp 2 visar att berggrunden har en förhöjd försurningsförmåga, vilket gäller för hela planområdet. Utifrån dessa förhållanden kan det antas att i stort sett allt berg som sprängs inom området kommer att behöva neutraliseras i varierande grad för att hantera dess surgörande egenskaper och minimera miljöpåverkan. En hanteringsplan för detta kommer att tas fram i den kommande projekteringen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

HYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

De stora nivåskillnaderna inom området indikerar att avståndet till grundvatten varierar. Då grundvattennivåerna inom planområdet varierar behöver detta särskilt beaktas vid stabilitetskontroller. I området finns grundvattenrör installerade som visar hur grundvattennivån fluktuerar över tid. Fortsatt långtidsövervakning av grundvattennivåerna rekommenderas och kommer att pågå under detaljplanarbetet och byggskedet för att minimera grundvattenpåverkan och behov av vattenhantering.

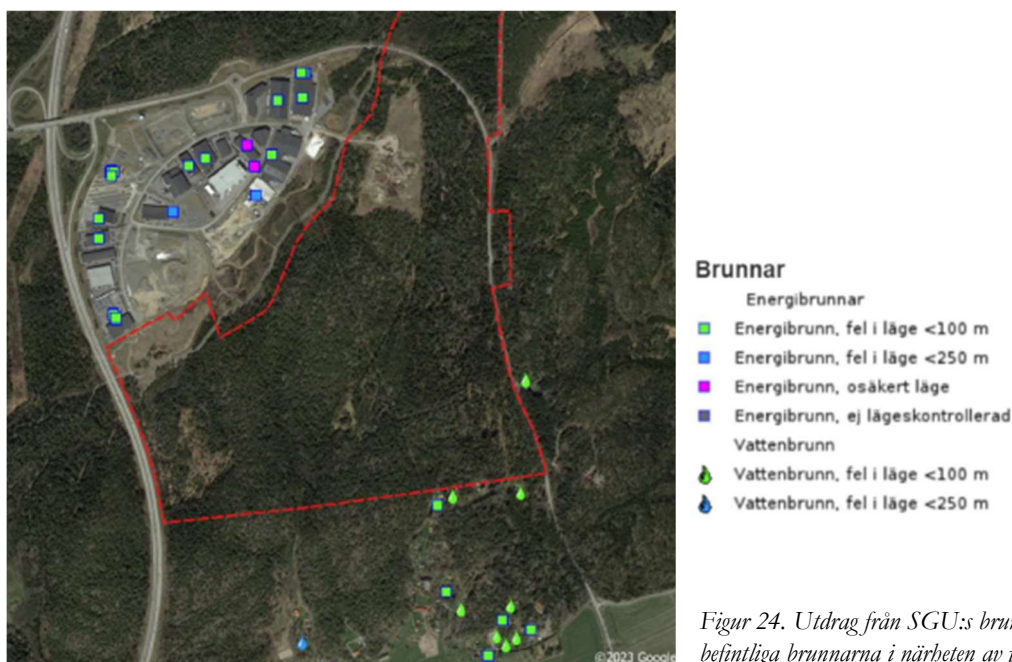
Vattenverksamhet

Ansökan om vattenverksamhet kommer att göras till Länsstyrelsen parallellt under planarbets gång.

Befintliga brunnar

I området finns både dricksvattenbrunnar och energibrunnar, vilka kan påverkas negativt om grundvattennivån sjunker. Enligt SGU:s brunnarkiv ligger majoriteten av dricksvattenbrunnarna i sydvästra delen av planområdet, utanför själva exploateringsytan, medan energibrunnarna främst återfinns i västra delen, inom etapp 1. Många bostäder i områdets östra och södra delar är inte anslutna till det kommunala VA-nätet och är därför helt beroende av egna dricksvattenbrunnar. Detta innebär att skyddet av grundvattnet är särskilt viktigt, både för att säkerställa boendes tillgång till rent vatten och för att bevara den lokala miljön.

För att minimera risken för negativa effekter på brunnarna kommer fortlöpande övervakning av grundvattennivåer, kontroll av nederbördsmonster och regelbunden analys av vattenkvalitet göras. Som en del av projektets genomförande kommer ett övervakningsprogram etableras för närliggande vattenkällor, för att tidigt kunna upptäcka förändringar och vidta åtgärder som skyddar både dricksvatten och energibrunnar.



Figur 24. Utdrag från SGU:s brunnarkiv som visar befintliga brunnarna i närheten av planområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

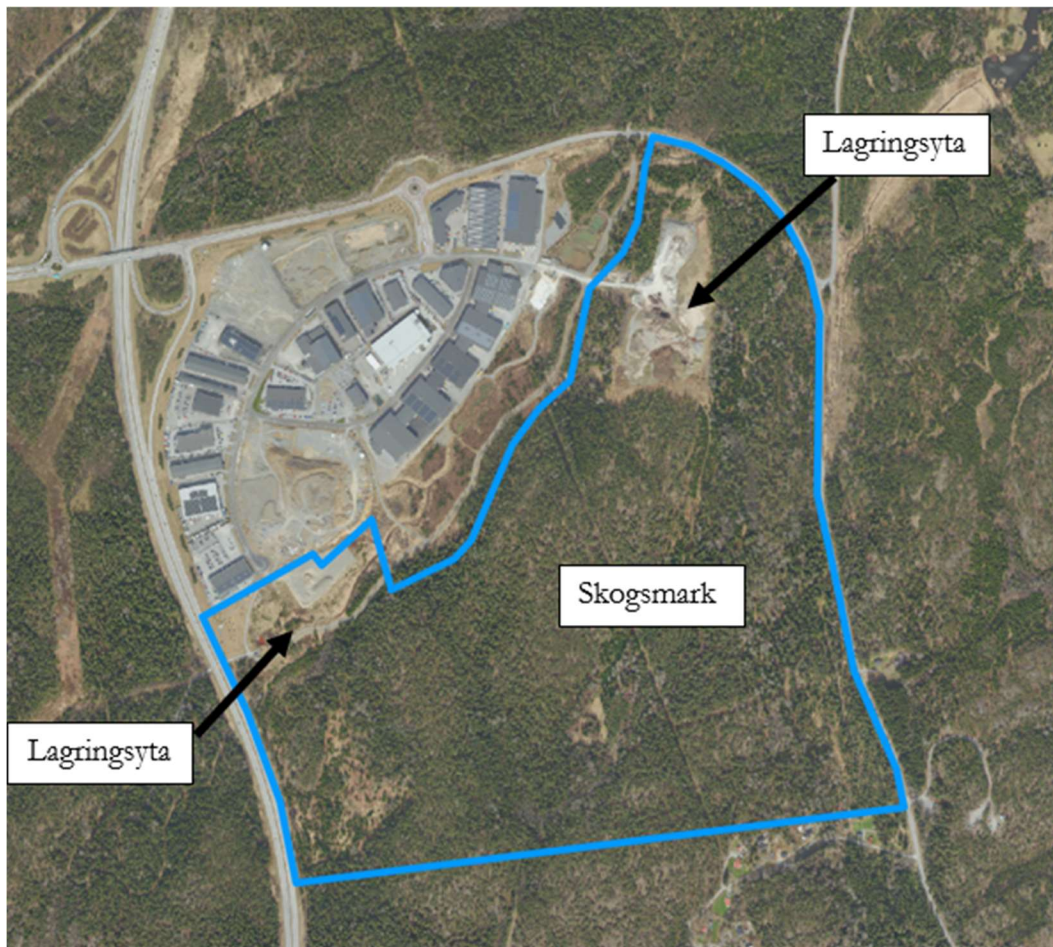
STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Landskapsbild

Planområdet är i dagsläget obebyggt och domineras av kuperad skogsmark med låga bergsryggar täckta av hällmarkstallskog. I de djupare dalgångarna förekommer gran- och blandskog, delvis på mark som tidigare har varit åkermark men som nu är igenväxande. Lågpartierna består av myrmarker och sumpskog, där vatten periodvis samlas innan det rinner vidare via mindre bäckar och diken. Marknivån varierar mellan cirka 30 och 60 meter över havet, och jorrdjupet ligger mellan 0 och 12 meter, vilket skapar ett varierat landskap med tydliga höjder och sänkor.

Den närmaste bostadsbebyggelsen finns i Alby, söder om planområdet, och omfattar cirka femtio bostadshus samt ett fåtal jordbruksfastigheter. Detaljplanen säkerställer att de höga bergknallarna mellan det planerade verksamhetsområdet och bostäderna bevaras, vilket både ger ett naturligt insynsskydd och skapar tydliga, avgränsande gränser mellan de olika områdena.

I den norra delen av planområdet finns idag en avverkad yta som används som lager- och masshanteringsområde på arrenderad mark. Mellan planområdet och etapp 1 i väster finns redan etablerade strukturer som underlättar både trafik och rekreation, inklusive en gång- och cykelväg, en ridväg samt ett stråk med dagvattendammar.



Figur 26.
Ortofoto över
planområdet.
Haninge
kommun
2025



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

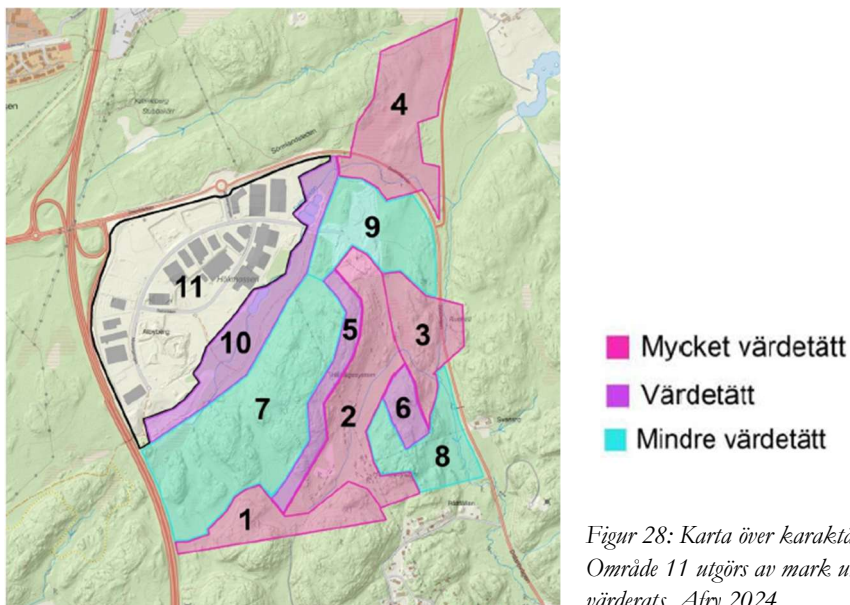
Nordväst om planområdet pågår utbyggnaden av verksamhetsområdet inom Albyberg etapp 1, som nu närmar sig färdigställande. Detta ger en naturlig förbindelse mellan de olika etapperna och skapar en tydlig struktur för fortsatt utveckling av området.



Figur 27. Bild som visar när byggnader inom Albyberg etapp 1 uppförs. Foto Haninge kommun 2024

Karaktärisering

Ett karaktärsområde är ett område som knyts till en viss geografisk position och skiljer sig i karaktär från intilliggande områden. Inom utredningsområdet har 11 olika karaktärsområden identifierats. Vid indelningen i karaktärsområden har flera lager av aspekter tagits hänsyn till: kulturmiljövärde, naturmiljövärde samt rekreativt värde. En värdering av områdena har sedan gjorts, där områden med höga värden inom flertalet aspekter har setts som mest värdetäta.



Figur 28: Karta över karaktärsområden, färgkodade efter värdetätet. Område 11 utgörs av mark under utbyggnad i etapp 1 och har inte värderats. Afry 2024

Karaktäriseringen visar de sammanlagda värdena avseende rekreation, naturmiljö, kopplingar och historiska samband och föreslagen exploatering har framför allt centrerats till de mindre värdetäta områdena.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets sociala värden utgörs idag främst av rekreation i form av skoglig miljö för promenader, bär- och svampplockning, ridning för närboende samt för de som jobbar eller uppehåller sig inom verksamheterna i etapp 1.

TEKNIK

Vatten och spillvatten

Inom planområdet finns idag inga vatten- och avloppsledningar. Från etapp 1 finns möjlighet att fortsätta utbyggnaden av VA genom nya gatusektioner, där ytterligare u-områden kommer att studeras i nästa skede för att fastställa lämplig VA-försörjning och anslutningspunkter för framtida lokalator och kvartersgator

Dagvatten

Den framtagna dagvattenutredningen har utrett två principiella alternativ för hantering av dagvatten: ett centraliserat och ett decentraliserat system. Efter jämförelse har det decentraliserade alternativet bedömts som det mest lämpliga utifrån områdets topografi, markförhållanden och möjligheter till lokal infiltration.

Det decentraliserade förslaget innebär att dagvattnet samlas upp inom varje avrinningsområde i särskilda dagvattendammar, som placeras inom eller i direkt anslutning till de hårdgjorda ytorna. Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmarken genom nedsänkta växtbäddar där vattnet kan fördröjas, infiltreras och renas innan det leds vidare till respektive dagvattendamm för ytterligare fördröjning och utjämning. Denna lösning innebär att dagvattnet hanteras så nära källan som möjligt, vilket minskar risken för översvämningar och belastning på större ledningssystem samt bidrar till att minska belastningen på recipienter, förbättra vattenkvaliteten och skapa robusta lösningar som kan hantera ökade nederbörds mängder i framtida klimatförhållanden.

Den planerade dagvattenhanteringen inom området bedöms vara tillräcklig för att begränsa påverkan på omkringliggande vattenmiljöer. Genom åtgärder som fördröjning, rening och lokalt omhändertagande säkerställs att utsläpp och föroreningsnivåer hålls inom gränser som inte hindrar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten uppfylls i aktuell recipient.

Brandpost

Det finns ingen brandvattenförsörjning inom området idag. Brandvattenförsörjningen i området föreslås bestå av brandposter, som i etapp 1, samt sprinklersystem i respektive fastighet. Utbyggnad av brandposter görs i samband med att VA-nätet byggs ut i området och i samråd med räddningstjänsten.

El, fiber och tele

Vattenfall har i dagsläget en luftledning som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Från etapp 1 fortsätter utbyggnadsmöjligheten för utbyggnad av el samt fiber- och teleledningar genom nya gatusektionen och u-område som kommer studeras mer i detalj i den följande detaljplaneprocessen för att möjliggöra anslutning vidare till framtida lokalgator/kvartersgator.

Fjärrvärme

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom området idag. Närliggande fjärrvärmeverket i Jordbro innebär en potentiell möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet. Ekonomiska och rumsliga möjligheter till utbyggnad av fjärrvärmenät kommer att utredas inom den följande detaljplaneprocessen.

Avfall

Framtida avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan, och avfallsföreskrifterna. Avfallshantering ska ske på kvartersmark.

SERVICE

Kommersiell service

Norr om planområdet finns första etappen för Albyberg som håller på att färdigställas. Området innehåller blandade verksamheter med kontor, försäljning och tillverkning. En kompletterande detaljplan som möjliggör restaurang vann laga kraft 2024.

Närmaste samlade utbud med kommersiell service finns i Jordbro, cirka 1,5 kilometer väster från planområdet. Här finns tågstation och stadsdelscentrum med bland annat livsmedelsbutik, restauranger, apotek, och vårdcentral.

Kommunal service

Idag finns ingen kommunal service inom planområdet. Den närmaste tillgången till kommunal service finns i den angränsande etapp 1 av Albyberg som är anslutet till kommunalt vatten och avlopp (VA).

TRAFIK

Gator och trafik

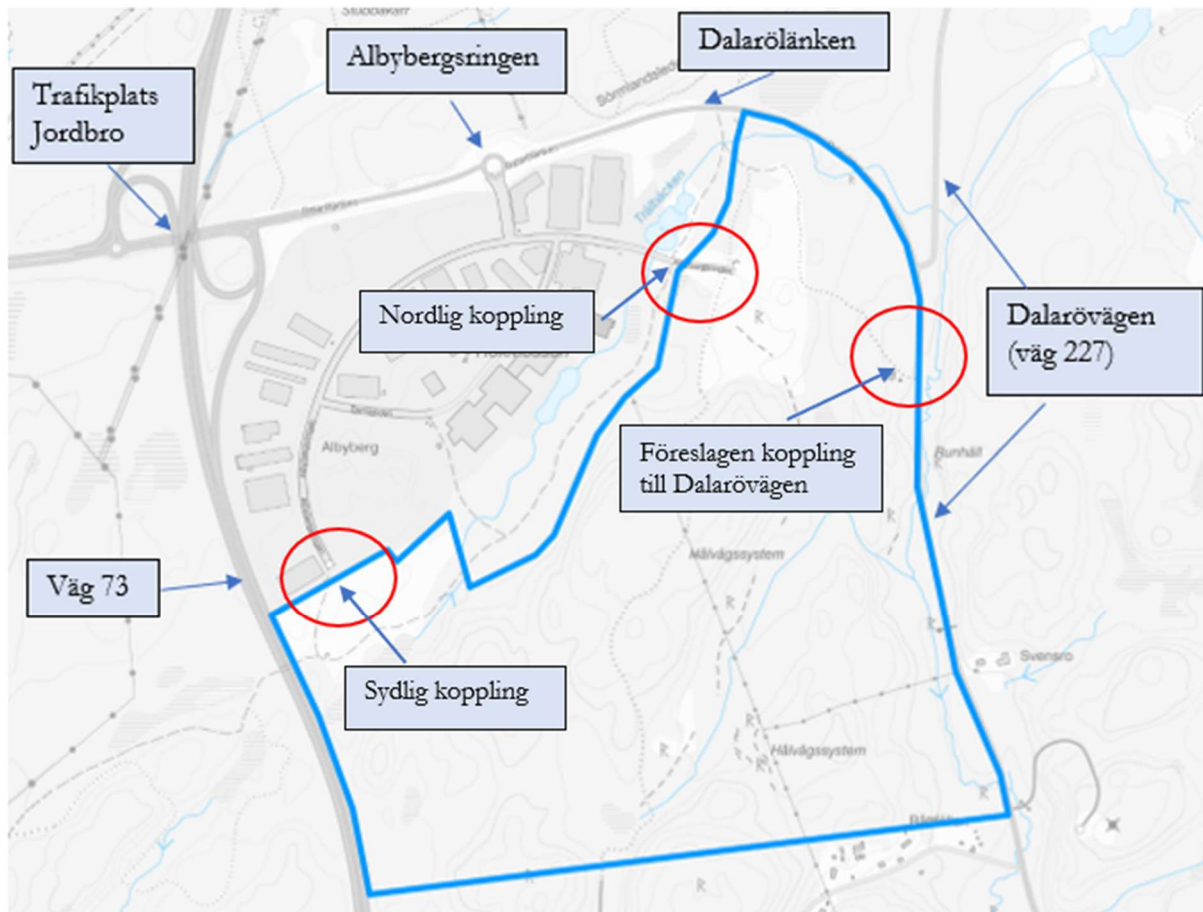
Albyberg avgränsas av väg 73 i väster, Dalarölnken i norr och Dalarövägen (väg 227) i öster. Området är beläget i höjd med trafikplats Jordbro, cirka 20 kilometer sydost om centrala Stockholm.

Väg 73 (Nynäsvägen) är en riksväg som förbinder Stockholm med Nynäshamn och är av stor betydelse för pendling, godstransporter och hamntrafik till och från Nynäshamns hamn. Sträckan är motorväg fram till strax söder om trafikplats Jordbro. Från trafikplats Jordbro leder en avfart norr om planområdet som via Dalarölnken kopplar samman väg 73 med Dalarövägen (väg 227) öster om området. Dalarövägen är en regionalt viktig länk mellan Haninge centrum och Dalarö och fungerar som huvudgata för både boende- och fritidstrafik till Dalaröhalvön samt som anslutningsväg till verksamhetsområdena Albyberg och Jordbro industriområde.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

All trafik till planområdet, liksom till Albyberg etapp 1, sker idag via cirkulationsplatsen vid Albybergsringen på Dalarölängen. Det finns i nuläget inga utbyggda kommunala gator inom aktuellt planområde. I planområdets norra del finns en tillfällig väg som via etapp 1 leder in till det område som har arrenderats ut för lagringshantering.



Figur 29. Bild över angränsande vägar samt möjliga kopplingar från etapp 1 till etapp 2 och Dalarövägen. Haninge kommun 2025

Tillkommande trafik

Baserat på dagens bebyggda yta och planerade verksamheter i etapp 1 har en beräkning av tillkommande trafik gjorts. Tillskottet från etapp 2 beräknas bli cirka 6 874 fordon per dygn. Tillsammans med första etappens 5 300 fordon innebär det att Albyberg totalt kan generera omkring 12 200 fordon per dygn vid full utbyggnad. Andelen tung trafik bedöms bli densamma som idag, cirka 17 %. Om nuvarande riktningsfördelning kvarstår i framtiden beräknas 85 % av trafiken åka västerut på Dalarölängen och 15 % österut. Framtida öppnande av Tvärförbindelse Södertörn kommer sannolikt öka trafikmängden i trafikplats Jordbro, vars norrgående avfartsramp och påfartsramp i mötet med Dalarölängen planeras byggas om till en cirkulationsplats. Med den planerade cirkulationsplatsen kommer det finnas utrymme/kapacitet att möta upp en ökad mängd motorfordonstrafik.



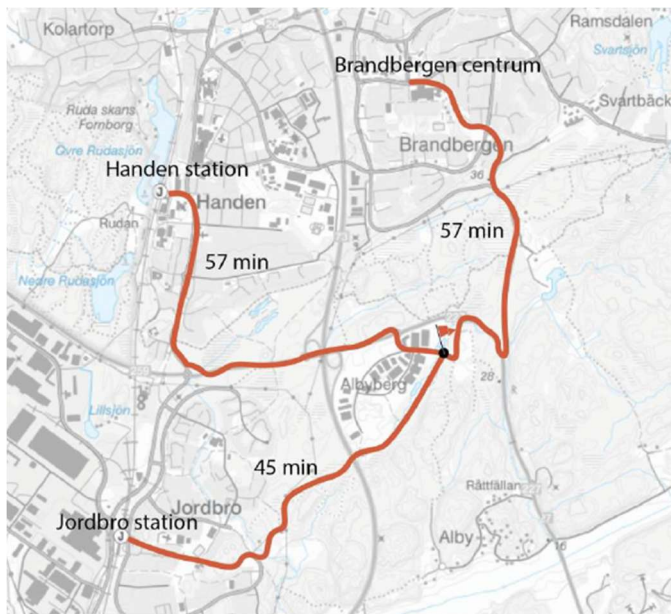
Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Utifrån beräknad trafikallstring av aktuellt planförslag kan ytterligare en väganslutning till Dalarövägen vara nödvändigt, i alla fall på längre sikt. En direktanslutning till Dalarövägen ökar tillgängligheten till området och skapar bättre förutsättningar för kollektivtrafik. I planförslaget reserveras mark för att möjliggöra en väganslutning från planområdets huvudgata till Dalarövägen för att möjliggöra en mer robust trafikförsörjning till området.

Koppling mellan planområdet och övrigt vägnät

Planområdet föreslås kopplas samman med etapp 1 via en nordlig och en sydlig koppling för att få en sammanhängande slinga som möjliggör rundkörning. För den sydliga kopplingen har en utredning genomförts som undersöker olika alternativ för broutformning. Inom ramen för projektet kommer det mest lämpliga alternativet att väljas och vidareprojekteras.

Gång- och cykelnät



De omkringliggande huvudvägarna som väg 73 och Dalarövägen utgör barriärer som begränsar tillgängligheten till området. I framtiden trafikutredning har tre målpunkter studerats, Jordbro pendeltågsstation, Handens pendeltågsstation och Brandbergen centrum.

Få besökare eller verksamma i området bedöms ta sig till Albyberg enbart till fots eller cykel. De råder i dagsläget brist på separata cykelvägar i nord-sydlig riktning och fotgängare behöver gå i blandtrafik på vägar med hastighetsgräns 70 kilometer per timme.

Figur 30. Kortast resväg till fots mellan Albyberg och Handen station, Jordbro station samt Brandbergen centrum. Afry 2025

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med linje 826 som går mellan Handenterminalen och Albyberg med två hållplatslägen inom Albyberg etapp 1. Turtätheten är en gång i timmen med halvtimmestrafik under morgon- och eftermiddagstrafik. Längs Dalarövägen trafikerar även buss 839 och 869 med hållplats Albyvägen på Dalarövägen, strax söder om detaljplaneområdet.

Enligt Trafikförvaltningens dokument "Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län (RIPLAN)", daterat 2018-01-16, gäller att nyetablerade arbetsområden med låg arbetstäthet (färre än en arbetsplats per 25 kvadratmeter bruttoarea) bör ha ett verkligt gångavstånd till närmaste hållplats på högst 700 meter.



Kommunstyrelseförvaltningen Planenheten

För att kollektivtrafiken ska upplevas som attraktiv och utgöra ett realistiskt alternativ till bilresor bedömer Trafikförvaltningen att hållplatsen bör trafikeras med minst 30-minuterstrafik. I samma riktlinjer anges att det, för att motivera en sådan turtäthet i den aktuella delen av regionen, krävs en samlad arbetsplatsmängd på cirka 830–1 250 arbetsplatser inom området. Inom etapp 1 finns idag uppskattningsvis cirka 600 arbetsplatser, och när hela etappen är fullt utbyggd beräknas ytterligare cirka 1000 arbetsplatser tillkomma. Detta innebär att området på sikt kan uppnå den nivå av arbetsplatser som krävs för att motivera en halvtimmestrafik enligt Trafikförvaltningens riktlinjer.

Parkering

Inga parkeringsplatser finns inom detaljplaneområdet idag. Enligt Haninge kommuns indelning i parkeringszoner har Albyberg placerats i zon D. Inom denna zon samlas stora delar av den glesbebyggda delen av kommunen såsom landsbygd, enstaka flerfamiljs- eller flerbostadshus samt sommarhus. Zon D kännetecknas av en hög grad av bilanvändning, samt inget eller bara ett litet utbud av service och kollektivtrafikförsörjning. Grundparkeringstalet för bilar är i zon D mellan 7–55 per 1 000 kvm BTA beroende på vilken typ av verksamhet som ska tillkomma. Flexibla parkeringstal är tillämpliga om parkeringsplatserna kan delas mellan olika verksamheter där det maximala utnyttjandet av parkeringsplatser inte sammanfaller i tid. I viss omfattning kan detta exempelvis vara möjligt för hotell (där parkering i huvudsak sker nattetid) och arbetsplatser där parkering i huvudsak sker kontorstid. Inom detaljplanen kommer inte parkeringsplatser anordnas inom gatumark utan all parkering ska ske på fastighetsmark.

Utryckningstrafik

Utryckningstrafik har tillgång till planområdet via infarten från Dalarölänsken. Närmaste brandstation Södertörns brandförsvarsförbund, finns vid Brandbergen. Enligt räddningstjänstens insatskarta är utryckningstiden till planområdet 0–10 minuter.

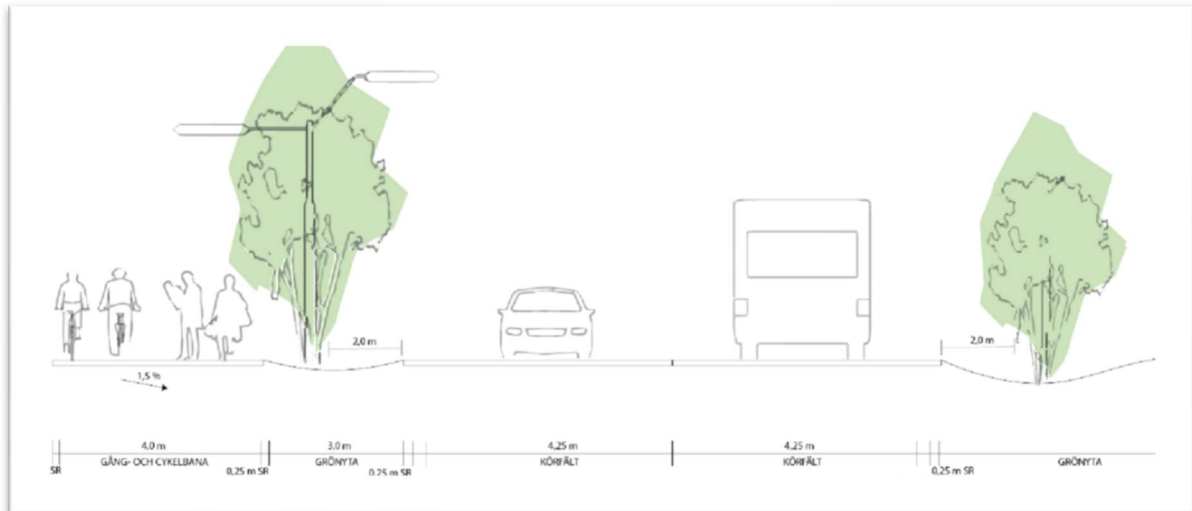
Gatusektioner

Enligt framtagna trafikutredning bör en typsektion för en huvudgata innehålla minst 4 meter gång- och cykelbana och totalt bli cirka 23,5 meter bred. Förslaget inkluderar:

- 1,5 meter dike/grönya
- 0,25 meter stödremsa
- 4,0 meter gång- och cykelbana
- 0,25 meter stödremsa
- 3,0 meter grönya med träd och belysning
- 0,25 meter stödremsa
- 0,5 meter vägren
- 8,5 meter körbana
- 0,25 meter stödremsa
- 5,0 meter svackdike/grönya



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten



Figur 31. Förslag typsektion för gata. Afry 2025

För vägar med kurvradien runt 100 meter behövs en breddökning på cirka 1,5 meter (2×0,75 meter) utöver en 7 meter bred körbana, och ännu mer vid mindre radier. Breddökningen kan göras lokalt eller längs hela vägen beroende på platsens förutsättningar (till exempel avstånd mellan kurvor och korsningar). I detaljplanen är planlagd huvudgata 25 meter bred för att kunna inrymma samtliga funktioner enligt förslaget.

Höjdsättning

På grund av betydande nivåskillnader inom planområdet är det nödvändigt att analysera och justera höjdsättning av både kvartersmark och vägar under den fortsatta planprocessen och projekteringen. Denna höjdsättning kommer att säkerställa funktionella och trafiksäkra anslutningar mellan olika delar av området, inklusive gång- och cykelvägar samt körbara vägar för fordon. Höjdsättningen ska även beakta framtida klimatförändringar, exempelvis ökade nederbörds mängder, för att säkerställa att vägar, gång- och cykelstråk samt dagvattensystem minimerar risker för översvämning och erosion i aktuell detaljplan.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Inom planområdet, som innefattar del av fastigheterna Alby 1:9 och Kalvsvik 16:1, ägs all mark av Haninge kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Detaljplaneområdet kommer vid genomförandet av planförslaget att delas in i ett lämpligt antal nya fastigheter genom avstyckningar från stamfastigheterna.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark inom detaljplaneområdet och om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar.

Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildningen bekostas av blivande fastighetsägare samt av kommunen när det gäller allmän plats.

Rättigheter

Ledningsrätt 0136-12/52.1 för starkströmsledning behöver omprövas för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen samt för att anpassa det upplåtna området till ledningarnas faktiska läge. Ledningshavaren ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning.

Detaljplanens påverkan på rättigheter är i övrigt begränsad då merparten av markområdet består av icke detaljplanerad skogsmark.

Omprövning av befintliga rättigheter

På de platser där någon rättighet påverkas av allmän plats ansvarar kommunen för att ansöka om omprövning av rättigheten. För kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för att ansöka om omprövning av eventuella rättigheter.

Upprättande-, omprövning- eller ändring av rättigheter hanteras av lantmäterimyndigheten.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Framtida ledningsrätter

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark och om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar. Framtida privata fastighetsägare av kvartersmark ansöker om övriga lantmäteriförrättningar som erfordras för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter. Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar (ledningsrätt).

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar, som betjänar flera av de fastigheter som kan bildas inom detaljplaneområdet, kan gemensamhetsanläggningar vid behov inrättas.

Gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta gator och belysning på kvartersmark, parkeringar, enskilda dagvattenanläggningar, avfallshantering med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms eventuell gemensamhetsanläggnings omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande av drift och underhåll.

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ligger på de i anläggningssamfälligheten ingående fastigheternas ägare.

Lantmäteriförrättning för att bilda rättigheter och gemensamhetsanläggningar som behövs för en fastighet ansöks om och bekostas av fastighetsägaren.

Markreservat

Inom detaljplaneområdet behövs markreservat i form av u-områden främst för att säkerställa erforderlig plats för ledningar inom kvartersmark. Markreservaten, u-områdena kommer behöva inrättas inom tillkommande kvartersgator för att förse blivande fastigheter med kommunalt VA.

Arrenden

Inom detaljplaneområdet finns det befintliga och avslutade arrenden.

- Gällande lägenhetsarrende för Envix Nord AB med syfte att hantera massor. Envix tillträdde sitt arrendeområde 2021. Arrendeområdet är beläget inom den nordöstra delen av planområdet
- Avslutat lägenhetsarrende för Turbinen Entreprenad AB med syfte att hantera massor. Turbinen tillträdde sitt arrendeområde 2017 och arrendet avslutades formellt 2023, men området är fortsatt (november 2025) under avveckling.
- Eftersom efterfrågan på att arrendera mark inom Haninge kommun är stor ser kommunen det som en fördel att eventuellt kunna erbjuda ytor inom Albybergs andra etapp som arrendeytor då marken planeras få en ändrad markanvändning. Eventuellt kan det därför bli aktuellt med tillkommande arrenden inom detaljplaneområdet. En förutsättning för detta är arrendatorn står för kostnader och att söka om samtliga tillstånd som erfordras för verksamheten.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet. Förklaringar till planbestämmelserna finns under rubriken ”Motiv till detaljplanens regleringar”.

Fastighet	Plan- bestämmelser	Rättigheter	Fastighets- bildning	Kostnader	Initiativ
Kalvsvik 16:1	GATA NATUR C ₁ E H ₁ J ₁ K O ₁ T ₁ Z Z ₁ Prickmark t ₁ h ₁ n ₁ f ₁ n ₂ u ₁ h ₁	-	De delar av planområdet som utgörs av kvartersmark föreslås avstyckas från Kalvsvik 16:1 och bilda flera egna nya fastigheter. Mark med användningen (E) styckas eventuellt till egna nya fastigheter.	VA, plantaxa, förrättning, fastighetsbestämning, bygglov, anslutning (el, tele med mera)	Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning. Ledningshavaren ansöker om rättighet. Belastad fastighet eller fastighet som har nytta av gemensamhetsanläggningen kan ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning.
Alby 1:9	GATA NATUR C ₁ E H ₁ J ₁ K O ₁ Z Prickmark t ₁ h ₁ m ₁ f ₁ n ₂	Ledningsrätt 0136-12/52.1 för starkströmsledning	De delar av planområdet som utgörs av kvartersmark föreslås avstyckas från Alby 1:9 och bilda flera egna nya fastigheter. Mark med användningen (E) styckas eventuellt till egna nya fastigheter.	VA, plantaxa, förrättning, fastighetsbestämning, bygglov, anslutning (el, tele med mera)	Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning. Ledningshavaren ansöker om rättighet. Belastad fastighet eller fastighet som har nytta av gemensamhetsanläggningen kan ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

För att säkerställa planens genomförande krävs utbyggnad av tekniska anläggningar för bland annat el, vatten och spillvatten. Nya transformatorstationer och pumpstationer säkerställs genom att så kallade E- områden planläggs inom detaljplanen på kvartersmark.

Vattenfall har en luftledning i nordöstlig riktning i planområdet, del av ledningen förläggs i ny gata och regleras med u-område och ledningsrätt för luftledning.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Respektive ledningshavare för till exempel el, tele och fiber inom detaljplaneområdet ansvarar för utbyggnaden samt drift och underhåll av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Preliminärt erbjuder kommunen samförläggning av ledningar där det är möjligt. Ledningsägare är ansvarig gentemot sina abonnenter.

Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren. Respektive ledningshavare ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med rättighet i form av servitut eller ledningsrätt.

Eventuell flytt av ledning eller förändringar av befintliga ledningars läge utförs av ledningshavaren, men bekostas vanligen av den fastighetsägare som initierar åtgärden.

Kontakt med ledningsägare bör tas i god tid innan behov om inkoppling föreligger.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna gator och annan allmän plats inom detaljplaneområdet. Genom att mark planläggs som allmän plats får kommunen rätt- och skyldighet att lösa in marken och bygga ut de allmänna anläggningar som planeras. Haninge kommun är lagfaren ägare för samtliga markområden som planeras som allmän plats inom detaljplaneområdet.

Haninge kommun ansvarar för utbyggnad av, samt framtida drift och underhåll för allmän platsmark, i detaljplanen utlagt som gata (**GATA**) och natur (**NATUR**).

Projektering för utbyggnad av gator, gång- och cykelväg, el-, tele- och fiberledningar samt vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar planeras under planprocessen, dels som underlag för de senare planhandlingarna, dels för det fysiska genomförandet av den allmänna platsmarken när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Detaljplaneområdet angränsar till Albybergs första etapp som ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Genom planläggningen kommer verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten att även innefatta detaljplaneområdet för denna andra etapp.

Detaljplaneområdet planeras ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten och kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och drift av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom detaljplaneområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida drift och underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt.

Avseende tekniska anläggningar (**E**) inom detaljplaneområdet som skall nyttjas för transformatorstation eller liknande ansvarar berörd ledningsägare för utbyggnad samt drift och underhåll.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och de dagvattenutredningar som tagits fram för området inom ramen för detaljplaneprocessen. Kommunen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark.

Utbyggnad, kvartersmark

Haninge kommun är vid tidpunkten för samråd lagfaren ägare av samtliga markområden som planeras som kvartersmark inom detaljplaneområdet. Kvartersmarken planeras att säljas för att möjliggöra ett ekonomiskt tillskott till kommunen som bedöms kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar, samt tillskapa fler arbetstillfällen i kommunen.

När kvartersmarken har sålts till ny privat fastighetsägare ligger ansvaret för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar såsom vägar och parkering inom kvartersmark, på fastighetsägaren. Utbyggnad och framtida drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

Eventuella gator inom kvartersmark planeras, byggs ut och bekostas av framtida fastighetsägare.

Framtida fastighetsägare kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el- och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

Utbyggnaden av kvartersmark kräver att kommunens och ledningsägares utbyggnad kan ske opåverkat och kräver noggrann samordning mellan de olika aktörerna. Förslagsvis sker utbyggnaden av kvartersmarken i olika etapper.

Infarter

Angöring till detaljplaneområdet sker i första hand från Albybergsringen via Albybergs första etapp, nordväst om detaljplaneområdet.

Inom ramen för detaljplanearbetet utreds även möjligheterna att tillskapa en ny in- och utfart mot Dalarölnäcken (väg 227). Haninge kommun har upprättat en dialog med Trafikverket kring ärendet.

Projektering

Projektering för utbyggnad av gator, gång- och cykelväg, el-, tele- och fiberledningar samt vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar planeras under planprocessen, dels som underlag för de senare planhandlingarna, dels för det fysiska genomförandet av den allmänna platsmarken när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Byggetablering och byggtrafik

När detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjar kommunen arbetet med de allmänna anläggningarna. Vid byggnation av gator kommer det krävas viss anpassning till miljötillstånd och befintliga arrenden inom detaljplaneområdet. Kommunen avser föra en nära dialog och



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

samarbeta med arrendatorer för att på så sätt minimera störningar. I det fall kommunen anser det lämpligt kan det bli aktuellt att etappindela byggnationen av allmän plats. När allmänna anläggningarna byggts ut kan kommunen påbörja försäljning av kvartersmark.

Samtliga arbeten som bedrivs på kvartersmark ska hållas inom fastighetsgränsen. Om någon del av allmän plats behöver ianspråk tas ska dialog föras med kommunen och nödvändiga upplåtelser begäras hos kommunen och/eller polisen (polistillstånd). Allmän plats ska återställas efter arbetets slut.

- Tillgänglighet och tekniska anslutningar ska säkerställas under utbyggnadsperioden.
- Erforderliga åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vidtas.
- Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser ska följas.
- Sprängningsarbeten ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomisk bedömning

Framtagandet av detaljplanen och dess utredningar bekostas av Haninge kommun.

Planavgift och fastighetsbestämning

Planavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggning

Förutom de kostnader som regleras i eventuella genomförandeavtal, ansvarar privata fastighetsägare för sina exploateringskostnader inom respektive fastigheter och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom detaljplaneområdet. Framtida fastighetsägare ansvarar för att påkalla och bekosta flytt av ledningar inom kvartersmark samt övriga åtgärder som krävs för att möjliggöra ändamålsenlig bebyggelse. Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägarna för.

Allmän plats

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet kommer att finansieras genom intäkter från markförsäljningar inom området. Framtida drift och underhåll av allmän plats kommer bekostas av kommunen genom kommunalskatten.

Vatten och spillvatten (VA)

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.

Framtida drift och underhåll av VA-anläggningarna kommer bekostas av VA-kollektivet i Haninge kommun genom VA-taxan.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Gatukostnader

Inga gatukostnader kommer att tas ut inom Albyberg etapp 2 eftersom utbyggnadskostnaden för allmän plats förutsätts täckas av intäkterna från framtida markförsäljningar inom området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Genomförandet av detaljplanen kan börja när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Plansamråd: Kvartal 4 2025

Granskning: Kvartal 3 2026

Kommunfullmäktiges antagande: Kvartal 4 2026

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Vattenverksamhetsområde

Med begreppet vattenverksamhet avses bland annat åtgärder som antingen syftar till att förändra vattnets djup eller läge, avvattnar mark, leder bort grundvatten eller ökar grundvattenmängden genom tillförsel av vatten. Vattenverksamhet omfattas av en generell tillståndsplikt enligt miljöbalken 11 kap. 3§ punkt 6 och 9§. Undantag från tillståndsplikt kan gälla om det är uppenbart att inga allmänna eller enskilda intressen kan komma att skadas, endast verksamhetsutövaren kan avgöra om undantaget enligt miljöbalken 11 kap. 12§ ska åberopas.

Miljöbalken definierar markavvattning som en åtgärd som utförs exempelvis för att avvattna mark, sänka ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål. Allt vatten förutom dagvatten kan omfattas av markavvattningsbegreppet. Inom delar av detaljplaneområdet kommer markavvattningsåtgärder i form av avledning av vatten krävas för att göra marken lämplig för planerad exploatering. För detaljplanens genomförande krävs därmed dispens mot markavvattningsförbudet samt tillstånd för vattenverksamhet.

Dispens från markavvattningsförbudet prövas av miljöprövningsdelegationen på Länsstyrelsen. Efter samrådsskedet kommer processen för dispens- och tillståndsansökan påbörjas. Inom processen kommer ett flertal undersökningar och utredningar behöva göras så som exempelvis geo- och hydrogeologiska undersökningar och inventering av aktuella våtmarksområden/sumpskogar.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

KONSEKVENSER

Enligt miljöbalken 6 kap. 5 § ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Kommunen har i ett tidigt skede bedömt att genomförandet av förslag till aktuell detaljplan kan medföra en betydande miljöpåverkan. En detaljplan som bedöms medföra betydande miljöpåverkan omfattas av krav på en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel. Till samrådet har därför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram med syfte att möjliggöra en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Aktuellt planförslag har bedömts i jämförelse med ett nollalternativ. Nollalternativ beskriver planområdets sannolika utveckling ifall det föreslagna planförslaget inte genomförs. Möjliga inriktningar för området i ett nollalternativ är att kommunen använder området för produktionsskog alternativt arrenderar ut ytan för masshantering och dylikt. Risk finns att området succesivt avverkas då det inte är ett utpekad rekreationsområde.

Sammantaget innebär planförslaget en tydlig miljöpåverkan vad gäller naturvärden och landskapsbild i förhållande till nollalternativet. Den sammanlagda konsekvensen av planförslaget bedöms som måttligt negativ. Exploatering av natur- och skogsmark kan leda till förlust av naturvärden och ekosystemtjänster, såsom habitat för biologisk mångfald och reglering av det lokala klimatet. Planförslagets påverkan kan mildras genom anpassad planering, skyddsåtgärder och ekologisk kompensation som kommer utredas vidare under planprocessen. Anläggning av dammar för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet kan också bidra till att skapa nya ekosystemtjänster.

Lokaliseringsbedömning/alternativa lokaliseringar

Haninge kommun bedömer att verksamhetsmark främst är lämplig att placera antingen nära kollektivtrafik, främst för personalintensiva verksamheter, nära större vägar och trafikplatser, för transportintensiva eller störande verksamheter, eller i områden som har tillgång till båda dessa förutsättningar. I Haninge kommun finns sju pendeltågsstationer och sex trafikplatser längs riksväg 73 (se Figur 46). Utöver den aktuella detaljplanen har kommunen flera projekt för ny verksamhetsmark:

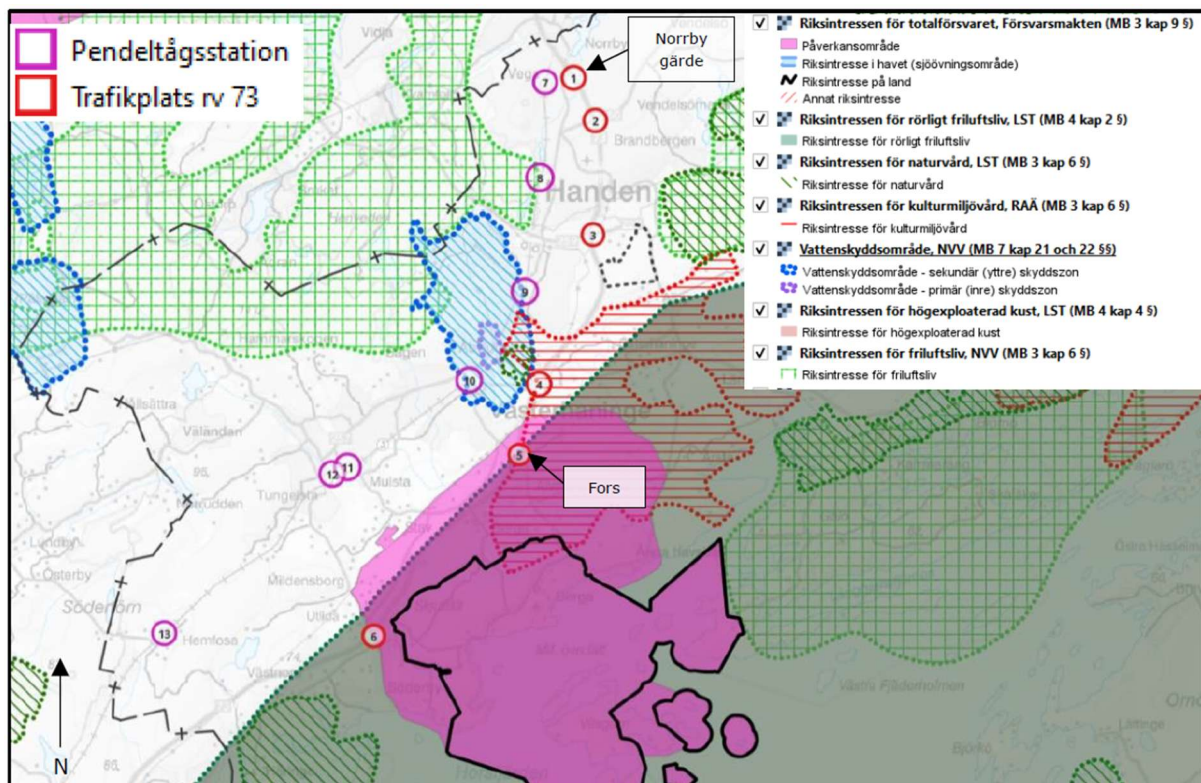
- Detaljplan för Fors verksamhetsområde, vid trafikplats längs väg 73 söder om det aktuella planområdet (trafikplats 5 i Figur 32). Laga kraft 2025-10-29.
- Detaljplan för Rudan 1:2, vid framtida trafikplats Djupdalen längs den planerade tvärförbindelse Södertörn väster om planområdet.
- Detaljplan för Norrby gårde handelsområde (trafikplats 1 i Figur 32).

Dessa projekt utvecklas parallellt med det aktuella detaljplanarbetet och kan betraktas som alternativa lokaliseringar för verksamhetsmark. Vid flera av dessa platser finns dock motstående intressen, såsom riksintressen, vilket enligt kommunen gör vissa lokaliseringar mindre lämpliga.



Kommunstyrelseförvaltningen Planenheten

Kommunen har även tidigare arbetat med en detaljplan för Slätmossens trafikplats, som planeras i samband med utbyggnaden av tvärförbindelse Södertörn, cirka fem kilometer väster om Albyberg etapp 2. Planarbetet pausades år 2020, då kommunen bedömde att det är mer lämpligt att återuppta planläggningen efter att tvärförbindelsen är utbyggd, för att bättre kunna bedöma platsens förutsättningar. Området kring Slätmossens trafikplats bedöms dock inte lämpa sig för större verksamheter, som i den aktuella detaljplanen, på grund av begränsat utrymme och motstridiga intressen såsom vägar, naturvärden, gröna samband och vattenområden.



Figur 32. Alternativa lokaliseringsområden längs med trafikplatser utmed riksväg 73 och pendeltågsstationer tillsammans med riksintressen samt vattenskyddsområden. Detaljplaneområdet ungefärligt markerat med svart streckad linje. Kommungränsen markerad med svart gränsmarkering. Afry 2025

Ett alternativ till den föreslagna lokaliseringen skulle vara att etablera ett nytt verksamhetsområde på annan plats inom kommunen. En sådan lösning skulle kräva nya investeringar i infrastruktur och tekniska system, samtidigt som mark med högre bevarandevärden såsom jordbruksmark, värdefulla naturmiljöer eller rekreativa områden nära tätort, riskerar att tas i anspråk. Detta skulle innebära ökad ekologisk påverkan, högre samhällskostnader och en mindre effektiv resursanvändning, samtidigt som synergier med befintliga verksamheter och etableringar i Albyberg skulle gå förlorade.

Den föreslagna lokaliseringen av Albyberg etapp 2 innebär att verksamhetsutvecklingen koncentreras till ett område som redan är utpekad för ändamålet i Haninge kommuns översiktsplan och som ligger i direkt anslutning till den första utbyggnadsetappen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Genom att bygga vidare på en redan etablerad struktur kan befintlig infrastruktur och kollektivtrafiklösningar utnyttjas och utvecklas på ett resurseffektivt sätt. Det strategiska läget, med god tillgänglighet till de större regionala transportlederna, gör området särskilt väl lämpat för transportintensiva verksamheter och bidrar till effektiva logistikflöden både inom kommunen och i ett större regionalt sammanhang. Detta bidrar till en hållbar markanvändning där utbyggnaden sker inom ett område med begränsade naturvärden i ett regionalt perspektiv samtidigt som och kommunens näringslivsutveckling stärks i enlighet med översiktsplanens mål om en hållbar och koncentrerad bebyggelsestruktur.

MILJÖ

Miljökonsekvensbeskrivning

I följande avsnitt görs en sammanfattning av de konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms innebära och som framgår i miljökonsekvensbeskrivningen. Planförslaget innebär att oexploaterade ytor tas i anspråk och bebyggs. Planförslagets markanvändning och bebyggelsestruktur har anpassats så att områden med högst naturvärden kan bevaras.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att de huvudsakliga konsekvenserna av planen bedöms röra naturmiljö, landskapsbild samt rekreation och friluftsliv.

Påverkan på naturmiljö

Genomförandet av planförslaget bedöms innebära en påverkan på det regionala ekologiska sambandet, vilket kan ge upphov till en barriäreffekt för spridning av arter samt medföra påverkan på arter och deras livsmiljöer som omfattas av artskyddsförordningen.

Påverkan på landskapsbild

Genomförandet av planförslaget bedöms innebära terrängförändringar som riskerar att påverka områdets natur-, kultur- och friluftsvärden och få konsekvenser för landskapsbilden och upplevelsevärdena i området.

Påverkan på rekreation och friluftsliv

Planförslaget bedöms medföra långsiktig påverkan på friluftslivet, både direkt genom fysisk förändring av området och indirekt genom förändringar i upplevelsevärden och tillgänglighet.

Måttliga konsekvenser bedöms för kulturmiljö, buller, naturresurser samt påverkan under byggtiden jämfört med nollalternativet. Påverkan under byggtiden inkluderar sprängning och schaktning, hantering av sulfidhaltiga bergmassor samt störningar på det lokala djurlivet.

Påverkan på vattenmiljö, risk för hälsa och säkerhet, befolkning och människors hälsa samt klimat bedöms bli små eller utebli jämfört med nollalternativet.

Artskydd

Planförslaget bedöms kunna påverka större vattensalamander och åkergroda som är skyddade arter enligt artskyddsförordningen. Ytterligare utredning och eventuell dispensprövning kan bli nödvändig längre fram. Skydds- och kompensationsåtgärder kommer att utredas i ett nästa steg för att minska påverkan.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Kumulativa effekter

Kumulativa effekter uppstår när olika typer av påverkan samverkar, exempelvis från flera verksamheter eller flera typer av påverkan från samma verksamhet. Effekterna kan förstärka, motverka eller skapa synergieffekter där helheten blir större än summan av de enskilda effekterna.

Nedan listas några områden där risk för kumulativa effekter av planförslaget har identifierats:

- **Skogsmark:** Förlust av kolsänkor, fragmentering av grönstruktur som påverkar spridningsvägar för arter och rekreativvärden.
- **Tillgänglighet och transporter:** Ökad biltrafik kan ge ökad klimatpåverkan, men planering av gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik kan ge positiva effekter.
- **Naturmiljö:** Störningar kan leda till undanträngning av arter till kringliggande områden och förstärka barriäreffekter, men säkring av spridningsvägar kan mildra effekterna regionalt.
- **Luft och buller:** Nya verksamheter kan öka transporter, avgaser, partiklar och buller. Förlust av skog minskar vegetationens renande effekt.
- **Vatten:** Ökad dagvattenavrinning kan leda till högre föroreningsbelastning på recipienter. Inom planförslaget finns goda förutsättningar att hantera dagvatten så att föroreningsbelastningen inte ökar till recipienterna.

Agenda 2030

Den 25 september 2015 antog världens ledare 17 globala hållbarhetsmål som ska uppnås till år 2030. Nio av dessa mål bedöms som relevanta för planförslaget.

Planförslaget bedöms motverka följande hållbarhetsmål:

Hälsa och välbefinnande (mål 3): Trafik under bygg- och driftsskede leder till fler transporter, luftföroreningar och högre olycksrisk.

Hållbara städer och samhällen (mål 11). Skogsmark och natur- och kulturvärden tas i anspråk, vilket minskar områdets värde som rekreativ- och friluftsområde och försämrar möjligheterna för människor att nyttja platsen.

Planförslaget bedöms både medverka och motverka följande hållbarhetsmål:

Rent vatten och sanitet (mål 6): Förändrad markanvändning ökar vattenflöden och näringsämnen, men med föreslagna dagvattenlösningar bedöms negativ påverkan på recipienter som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten undvikas.

Bekämpa klimatförändringar (mål 13): Förlust av skog och hårdgjorda ytor ger högre temperaturer, minskad infiltration och ökade utsläpp från transporter. Potential för hållbart resande, fjärrvärme och elfordon kan delvis motverka effekterna.

Ekosystem och biologisk mångfald (mål 15): Barriäreffekter för skogs- och naturmark uppstår och biodiversiteten påverkas negativt. Genomförda reningsåtgärder för dagvatten kan dock mildra påverkan på recipienter.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Planförslaget bedöms stödja följande hållbarhetsmål:

Hållbar energi för alla (mål 7): Möjliggör anslutning till fjärrvärme och förnybar energi, samt laddzoner för elfordon i framtiden.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8): Skapar nya arbetstillfällen och gynnar den ekonomiska tillväxten.

Hållbar industri, innovationer och infrastruktur (mål 9): Främjar nya verksamheter och ekonomisk utveckling.

Fredliga och inkluderande samhällen (mål 16): Samrådsprocessen bidrar till demokrati, delaktighet och medborgarengagemang.

Nationella mål

Aktuellt planförslag bedöms påverka, i olika grad, följande 12 av 16 av Sveriges nationella miljömål:

- **Begränsad klimatpåverkan:** Utsläpp från transporter och verksamheter ökar koldioxidutsläpp men kan begränsas om anställda inom planområdet väljer mer klimatvänliga transportval som kollektivtrafik och gång- och cykel.
- **Frisk luft:** Negativ påverkan genom ökad trafik och förlust av skog som binder partiklar och reglerar lokalklimat.
- **Bara naturlig försurning:** Kan påverkas vid sprängning av svavelhaltigt berg men risken minimeras med kontrollprogram.
- **Ingen övergödning:** Risk för kväveutsläpp vid sprängning, men dagvattenåtgärder kan begränsa övergödning i recipient.
- **Grundvatten av god kvalitet:** Ökad föroreningsrisk och förändrad hydrologi, men reningsåtgärder och tillstånd för vattenverksamhet minskar risken.
- **Levande sjöar och vattendrag:** Negativ påverkan kan undvikas och dagvattnets kvalitet förbättras om föreslagna reningsåtgärder fungerar.
- **Hav i balans samt levande kust och skärgård:** Planförslaget innebär att skogsmark försvinner men strävar efter att bevara så mycket värdefull skogsmark som möjligt med viktiga ekosystemtjänster.
- **Myllade våtmarker:** Viss förlust av skog och våtmarker kommer påverka friluftsliv och producerande ekosystemtjänster.
- **Levande skogar:** Viss förlust av naturvärden och biologisk mångfald vilket delvis motverkar målet.
- **God bebyggd miljö:** Viss påverkan på luftkvalitet, naturvärden och friluftsliv, men med begränsad påverkan för bostäder i närområdet.
- **Ett rikt växt- och djurliv:** Viss påverkan på biologisk mångfald och regionala gröna korridorer.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Planförslaget bedöms medföra en viss negativ påverkan på luftkvaliteten jämfört med nollalternativet. Detta beror främst på ökade partikelutsläpp från den tillkommande trafiken till och från området samt på att skog- och naturområden tas i anspråk, vilket minskar vegetationens förmåga att binda koldioxid och reglera lokalklimatet. Sammantaget kan detta leda till en negativ kumulativ effekt med försämrad luftkvalitet som följd. För att motverka påverkan bör de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken tillämpas och krav ställas på att entreprenörer använder bästa möjliga teknik. Maskiner och fordon bör ha låga utsläpp av kvävedioxid och partiklar, och verksamheter bör uppmuntra hållbara resvanor, såsom användning av kollektivtrafik, cykel eller samåkning, för att ytterligare minska luftföroreningarna.

Vatten (MKB)

Den planerade exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar, vilket leder till större dagvattenflöden och en högre föroreningsbelastning. Halterna av föroreningar förväntas stiga efter genomförandet, men de föreslagna dagvattenåtgärderna, såsom växtbäddar inom kvartersmark och dagvattendammar på allmän platsmark, bedöms reducera den totala belastningen på omgivande vattenmiljöer.

Planområdet har en kuperad topografi, vilket medför behov av bergssprängning. Eftersom det förekommer sulfidförande berg krävs särskild hantering för att undvika negativ påverkan på grundvatten, ytvatten och närliggande ekosystem. En särskild masshanteringsutredning har därför tagits fram för att tydliggöra riskerna och ange strategier och krav för säker hantering av sulfidförande massor i syfte att minimera miljöpåverkan.

Buller

Genomförandet av detaljplanen kommer under en begränsad period att medföra både verksamhets- och trafikbuller. Den ökade vägtrafiken som uppstår vid full utbyggnad av etapp 1 och 2, både inom detaljplaneområdet och på det omgivande vägnätet, bedöms endast ge ett mycket litet tillskott av buller till närliggande bostäder. Bullerutredningen visar att den nuvarande bullersituationen längs väg 73 och väg 227 redan innebär en ljudmässigt ogynnsam boendemiljö, och att planförslagets genomförande endast ger en marginell påverkan på ljudnivåerna.

Målkonflikter

Planförslaget för Albyberg etapp 2 innebär vissa målkonflikter som är typiska vid avvägning mellan exploatering och bevarande av naturresurser:

- **Naturvärden kontra exploatering:** Genomförandet av planen innebär att delar av skogs- och naturmark tas i anspråk. Detta kan påverka ekologiska samband och livsmiljöer för skyddade arter negativt. Här föreligger en målkonflikt mellan bevarande av biologisk mångfald och behovet av mark för samhällsutveckling och näringsliv. Planförslaget bedöms vara väl avvägt mellan dessa faktorer och där den mest ekosystemtjänstrika marken bevaras obebyggd.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

- **Transporter och klimatpåverkan:** Utvecklingen av ett verksamhetsområde innebär ökad trafik och därmed risk för ökade utsläpp av växthusgaser och buller. Detta står i viss konflikt med det nationella miljömålet *begränsad klimatpåverkan*. Samtidigt kan en lokalisering i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik minska dessa effekter jämfört med alternativ lokalisering.
- **Sociala och ekonomiska nyttor kontra ekologiska värden:** Planförslaget stärker lokal sysselsättning och näringslivets utveckling, vilket gynnar både social och ekonomisk hållbarhet. Detta sker dock delvis på bekostnad av naturvärden inom planområdet.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget målkonflikter mellan bevarandet av ekologiska värden kontra uppfyllandet av sociala och ekonomiska utvecklingsmål. Genom lokaliseringen till ett redan utpekad verksamhetsområde med påbörjad infrastruktur, samt genom hänsyn till platsens naturvärden och arter kan dessa målkonflikter hanteras på ett sådant sätt att helhetsbedömningen är att planförslaget bidrar till en långsiktigt hållbar mark- och resursanvändning

PLANÅTGÄRDER

Detaljplanen strävar efter att förebygga, förhindra eller motverka betydande miljöpåverkan genom följande planåtgärder:

- Den nya bebyggelsen planeras med målsättningen att bevara så mycket som möjligt av befintlig grönstruktur med avgränsning av kvartersmark så att områden med identifierade höga naturvärden undantas från exploatering.
- Ett sammanhängande stråk av naturmark och vattenmiljöer mellan etapp 1 och 2 bevaras för att värna potentiella livs- och reproduktionsmiljöer för artskyddade grod- och kräldjur.
- Inom ramen för detaljplanen kommer skyddsåtgärder och kompensationsinsatser att säkerställas för att bevara och stärka de naturvärden och skyddsvärda arter som identifierats.
- Grönområdet mellan Albyberg etapp 1 och etapp 2 bevaras för rekreativa aktiviteter såsom promenader, skidåkning och ridning.
- Projektering och lämplighetsprövning av etablering kommer att genomföras med hänsyn till terrängförhållanden och jordarter.
- Dagvattenhanteringen ska minska utsläpp till recipient.
- Utredning och kontrollplan för av hantering av sulfidhaltigt berg genomförs.
- Planerad gata och vägreservat strävar efter att förbättra förutsättningar för hållbara transportmedel.
- De befintliga bergsknallarna mellan planområdet och närliggande bostäder planläggs som naturmark och bevaras för att utgöra en naturlig avskärmning och bullerskydd.
- Skyddszon för runristning planläggs som naturmark för att bevaras och skyddas.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

De kommunala planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen och dess utformning och reglering.

- Detaljplan D209, Haninge kommun, laga kraft 2011-10-25
- Detaljplan D289, Haninge kommun, laga kraft 2024-03-14
- Grundkarta, Haninge kommun, 2025-10-28
- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016-11-07
- Granskningsversion av ”Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070”, Haninge kommun 2025-09-15
- Planuppdrag för Albyberg etapp 2 (KS 2022-00372), Haninge kommun 2023-02-21
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2023-11-24
- Miljökonsekvensbeskrivning, Afry, 2025-10-16
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2024-06-19
- Planprogram för Albyberg, Haninge kommun, 2007-05-02
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016-09-12
- Kulturmiljöpolicy, Haninge kommun, 2019-09-09
- Klimat- och miljöprogram, Haninge kommun, 2024-12-18
- Trafikstrategi, Haninge kommun, 2018-05-28
- Näringslivsprogram, Haninge kommun, 2025-06-16

UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Beslut om fastställelse av fornlämningsområde, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2024-01-30
- Bullerutredning, Efterklang 2025-09-29
- Dagvattenutredning, Afry, 2025-10-13
- Fördjupad artinventering av fåglar, Afry, 2024-10-01
- Fördjupad artinventering av groddjur, Afry, 2024-09-30
- Fördjupad artinventering av kräldjur, Afry, 2024-10-11
- Genomförandeplan för borrhning, provtagning, provberedning och analys av borrhkax vid Albyberg etapp 2, Envix, 2018-09-25
- Inventering av fladdermöss, Ecocom, 2017-11-09
- Landskapsanalys, Afry, 2024-01-15
- Naturvärdesinventering, Afry 2023-11-10
- PM Förutsättningar bergprojektering, ÅF Infrastructure, 2016-02-19
- PM Geoteknisk och hydrogeologisk utredning, Afry 2024-01-10
- Riskutredning, Afry, 2024-03-20
- Stenåldersboplatser, halvågar och älvkvarnar vid Albyberg, Kraka kulturmiljö, 2018-01-16
- Trafikutredning, Afry, 2025-10-15



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

REGIONALA UNDERLAG

- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050), Region Stockholm, 2018-10-25
- Granskningshandling ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2060), Region Stockholm, 2025-06-12

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelse- och stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun genom;

Maja Paripovic, planarkitekt

Axel Lillieborg, planarkitekt

Elsa Stener, planarkitekt

Jonas Gran, exploateringsingenjör

Magnus Ståhl, trafikplanerare

Emma Denbaum, vattenstrateg

Habibi Ibrahim, dagvatteningenjör

Markku Tiainen, projektledare vatten-och avlopp