



Detaljplan för

ALBYBERG, ETAPP 1

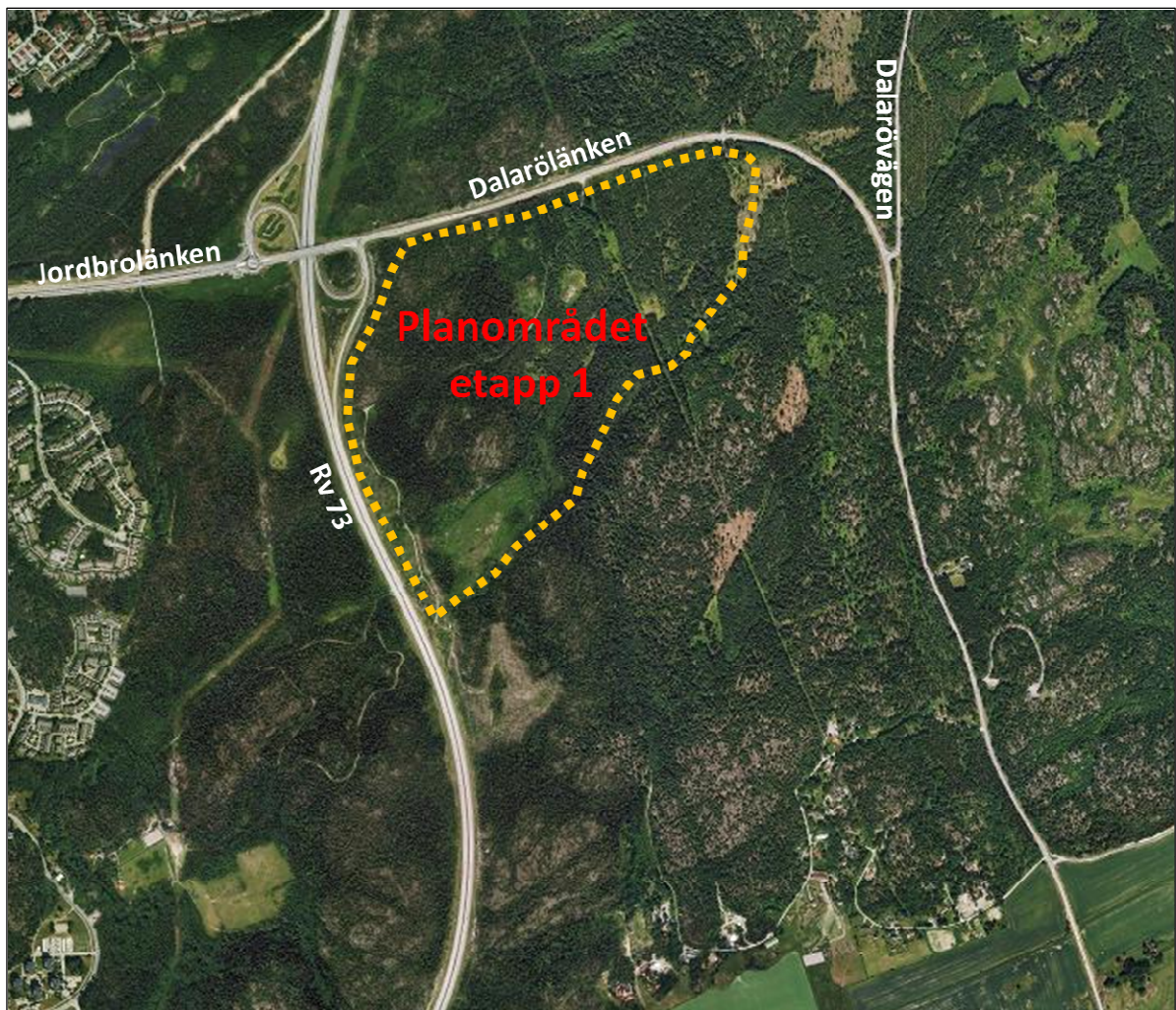
Alby 1:8, 1:9, samt Kalvsvik 16:1, Haninge kommun

Planbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Sara Eriksdotter-Hamamgi
Planchef

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning

Inventeringar och utredningar

- Arkeologisk utredning, (inte färdigställd).
- Tekniska utredningar tillhörande Detaljplan för Albyberg Etapp 1, Norconsult 2010-07-02 innehållande:
 - Geoteknisk utredning
 - Riskutredning
 - Va- och dagvattenutredning
 - Trafikutredning
- Trafikutredning Albyberg. Simulering med VISSIM, Norconsult 2009-02-18.
- Förstudie. Väg 227, Dalarölnken, anslutning till planområde vid Albyberg, Haninge kommun. Vägverket, samrådshandling 2009-12-01.

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag - en sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Albyberg Etapp 1 syftar till en utbyggnad av den första etappen på Albyberg verksamhetsområde. Planförslaget utgör den nordvästra delen av detta område. Planområdet ligger ca 1,5 km sydost om Haninge Centrum, sydost om trafikplats Jordbro på väg 73, Nynäsvägen. Området syns från Nynäsvägen och för norrgående trafik kommer det att uppfattas som entrén till Handen och Jordbro.

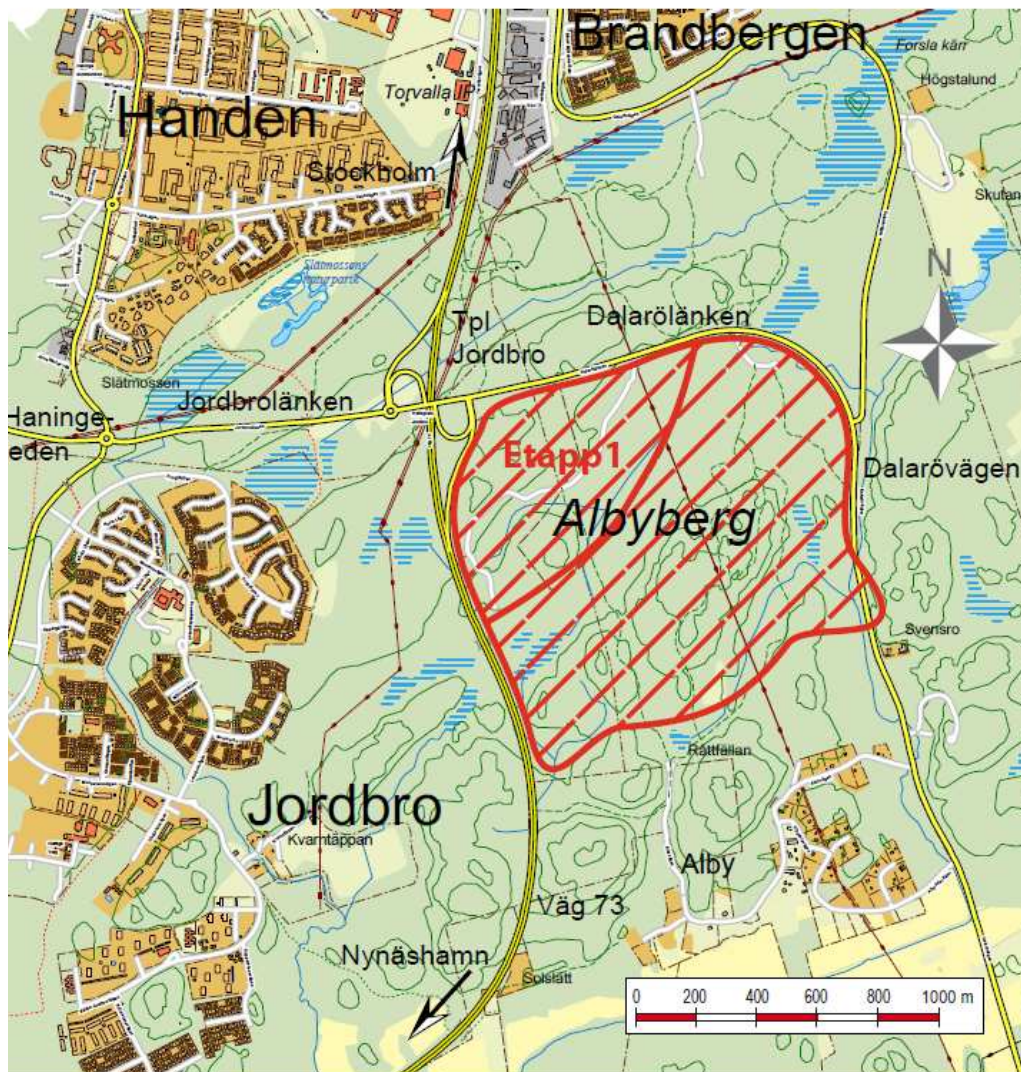
Albyberg verksamhetsområde skapas för att ge framtida företag mer än tomtmark, trafikillfart och tekniska system! - Albyberg skall bli ett välordnat verksamhetsområde med höga krav på utformning av gator, byggnader, skyltsättning, etc. Området vänder sig till företag som värderar sådana kvaliteter.

Utöver detta är kommunens avsikt att forma ett verksamhetsområde med inriktning på hållbar stadsutveckling. Planen styr inte, men skapar möjligheten att bygga ut ett spårbilsystem som binder ihop Albyberg med Haninge Centrum. I anslutning till den gröna dalgången i söder ges möjlighet att skapa ett centrum för utveckling, utställning och pedagogisk verksamhet inriktad på hållbar utveckling och ekologi. Planen medger att små vindkraftverk (högst 10 m) sätts upp på byggnaders tak.

Området vänder sig till verksamheter och branscher av mindre störande och miljöpåverkande slag. Det ska inte innehålla konsumentinriktad handel och inte heller tung tillverkningsindustri eller renodlade logistikföretag. Mot väg 73 och längs väg 227, Dalarölanken ges möjlighet att uppföra högre byggnader då området lämpar sig för kontor, hotell, samt för handel och service för områdets behov.

Etapp 1 innehåller 4 kvarter av varierande storlek. Här finns möjlighet att bilda tomter från ca 5 000 m² upp till ca 50 000 m².

En grön dalgång sträcker sig längs områdets gräns från sydväst till nordost. Den sammanbinder större grön- och rekreationsområden utanför planområdet och kan fungera som en naturpark i det framtida större verksamhetsområdet. Dammar i dalgången kan fungera som utjämningsmagasin och rening för dagvatten.



Läge & areal

Planområdet ligger mellan väg 73 och väg 227, Dalarölänken, ca 1,5 km sydost om Haninge Centrum. I norr gränsar det mot Dalarölänken och i söder och sydost mot höjdpartierna norr om bebyggelsen i Alby. Planområdet (etapp 1) är ca 60 ha stort och den nu aktuella Etapp 1 omfattar ca 31 ha industrimark. Fullt utbyggt avses Albyberg verksamhetsområde omfatta ca 80 ha industrimark.

Markägoförhållanden

Marken i Etapp 1 ägs till drygt hälften av Haninge kommun. Övrig mark är privat.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 7 februari 2005, redovisas Albyberg som ett framtida verksamhetsområde. Översiktsplanens riktlinjer är att kommunen, med utgångspunkt från ett programarbete, skall ta fram förslag till detaljplan för området.

Program för detaljplan

Planförslaget grundar sig på ”Albyberg, Program för detaljplan”, daterat februari 2006 och godkänt 2007-05-02 av kommunfullmäktige. I programmet redovisas huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, samt en skiss på hur marken kan disponeras för verksamhetsändamål. Konsekvenser för miljön, samt principerna för teknisk försörjning och genomförande redovisas också. Programförslagets trafiklösning med huvudentré direkt från trafikplats Jordbro har utretts vidare och övergivits. En ny entré föreslås ca 500 m österut längs väg 227, Dalarölanken.



Utdrag ur programmet godkänt 2007-05-02. Planförslaget omfattar etapp 1.



Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte tidigare detaljplanerat och det gränsar inte till någon detaljplan. Området omfattas inte heller av områdesbestämmelser.

Kommunala miljömål

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: Energi och transporter, Vatten och avlopp samt Avfall. Hur planen bedöms inverka på dessa redovisas i MKB:n och under rubrik Konsekvenser av planens genomförande i denna planbeskrivning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

I den kommunala översiktsplanen utpekas planområdet som ett förändringsområde för verksamheter. Kommunen har därmed i princip tagit ställning till att en exploatering av området är möjlig. Planområdet omfattas inte av miljöbalkens särskilda bestämmelser för hushållning av mark och vatten.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Haninge kommun har gjort bedömningen att aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed behöver upprättas. Skälen till denna bedömning är att detaljplanen anses medföra negativa effekter för bl a naturmiljö, rekreation, trafik och dagvatten, vilka var för sig kan anses vara måttliga, men som sammantagna kan ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inte några redovisade riksintressen. Området berörs inte heller av några förordnanden.

Ca 2,5 km nordost om planområdet ligger Tyresta – Åva, ett område som på grund av sina höga naturvärden utgör riksintresse för natur och friluftsliv. Området består i olika och delvis överlappande delar av Natura2000-område, naturreservat, samt nationalpark. Söder om planområdet ligger Österhaningebygden, ett område av riksintresse för kulturminnesvärden.

Kommunala beslut i övrigt

Vindkraftpolicy

Haninge kommun utarbetar f.n. en policy för utbyggnad av vindkraft. I denna utpekas Albyberg verksamhetsområde som en tänkbar plats för vindkraftverk.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Landskap, mark och vegetation

Albyberg är ett typiskt Södertörnslandskap med sprickdalar i nordostlig-sydvästlig riktning och med branta bergskanter. Nivåerna inom planområdet varierar mellan ca 30 och 60 meter över havet.

Planområdet består av barrskogsbevuxna höjdparter, ett kalhygge i väster och en fuktig dalgång som går i sydvästlig- nordostlig riktning söder om dessa. Dalgången består till stora delar av tidigare odlingsmark som vuxit igen med barrdominerad blandskog med ett visst inslag av lövträd. Här och var finns även öppna myrmarker och ett dike rinner österut genom dalgången. I söder avgränsas planområdet av ytterligare ett barrskogsbevuxet höjdparti. I övriga väderstreck gränsar det till större vägar.

I området finns flera sumpskogar som utpekats av Skogsstyrelsen (2008). De innehåller inga dokumenterade högre värden. I gränsen mot söder finns en nyckelbiotop i form av barrskog med visst inslag av äldre träd och död ved, samt en bäckmiljö med större lokala naturvärden. Söder om plangränsen finns ytterligare naturvärden i form av en källa och en barrblandskog med lokala naturvärden.

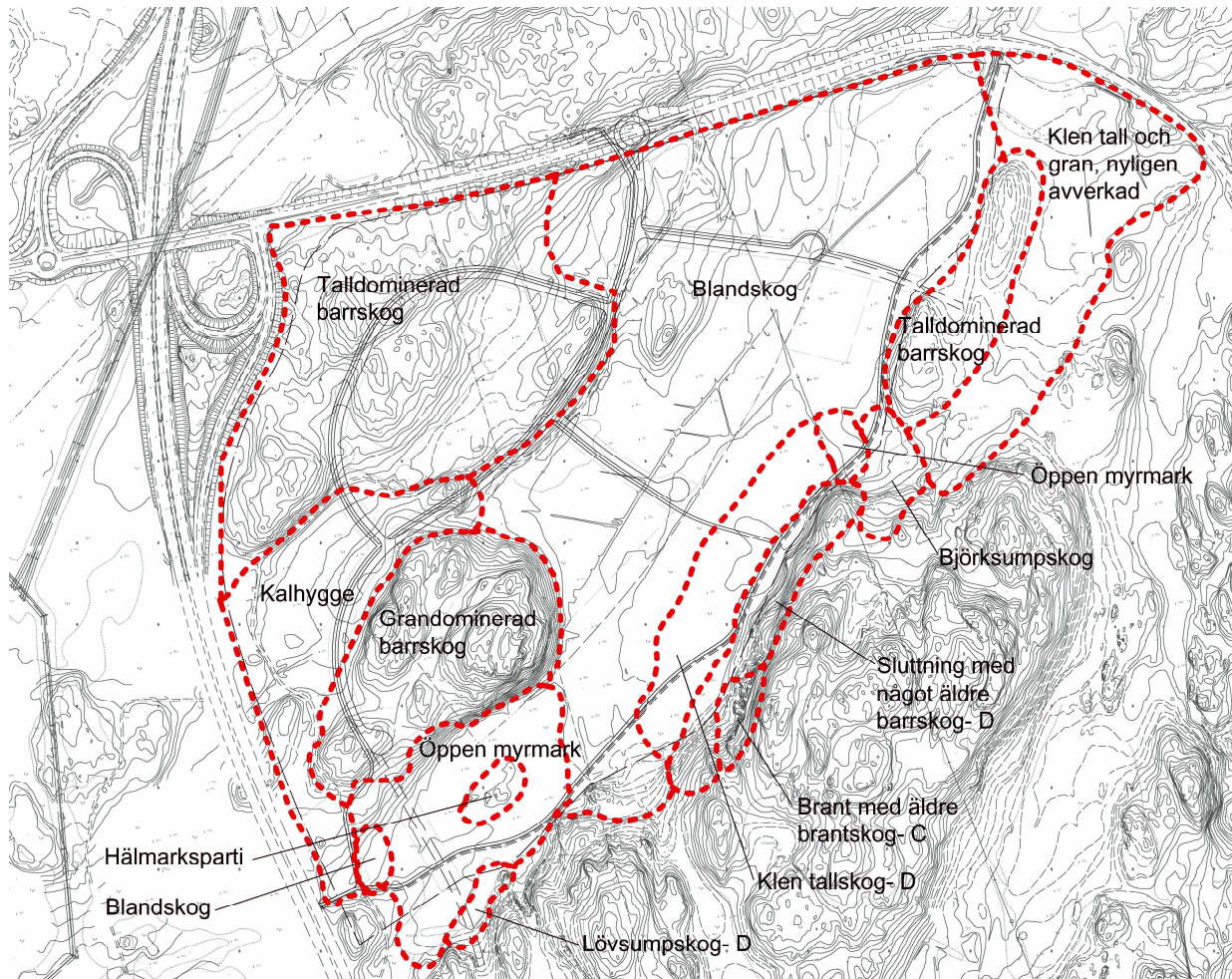
Planområdet avvattnas via diken i den fuktiga dalgången och via Trälbäcken, en mindre bäck som rinner längs med väg 227, Dalarövägen i öster ned till Husbyån, ca 1,5 km söder om området. Husbyån är en reproduktionslokal för havsöring och här finns även gädda, storspigg, sutare, flodnejonöga samt både flod- och signalkräfta. Vattendraget hyser därmed höga fiskeribiologiska värden.

Utifrån tidigare dokumenterade naturvärden och fältbesök i området har en bedömning av områdets naturvärden gjorts.

I slutningen till höjdpartiet i planområdets södra gräns växer något äldre gran- och tallskog, där ett mindre parti har ett visst stort inslag av död ved och äldre träd och utpekats som en nyckelbiotop. Detta delområde bedöms ha större lokala naturvärden.

Vid foten av höjdområdet i anslutning till nyckelbiotopen, växer en något äldre barrskog och klen tallskog som bedöms ha lokala naturvärden. Vidare finns ett mindre parti med lövsumpskog kring ett dike i planområdets sydvästra del som också hyser lokala naturvärden.

I övrigt utgörs planområdet av barrskog och en igenväxande myrmark utan några högre naturvärden. Det innebär inte att områdena saknar naturvärden men att dessa inte är så höga att de föranleder någon högre klassning.

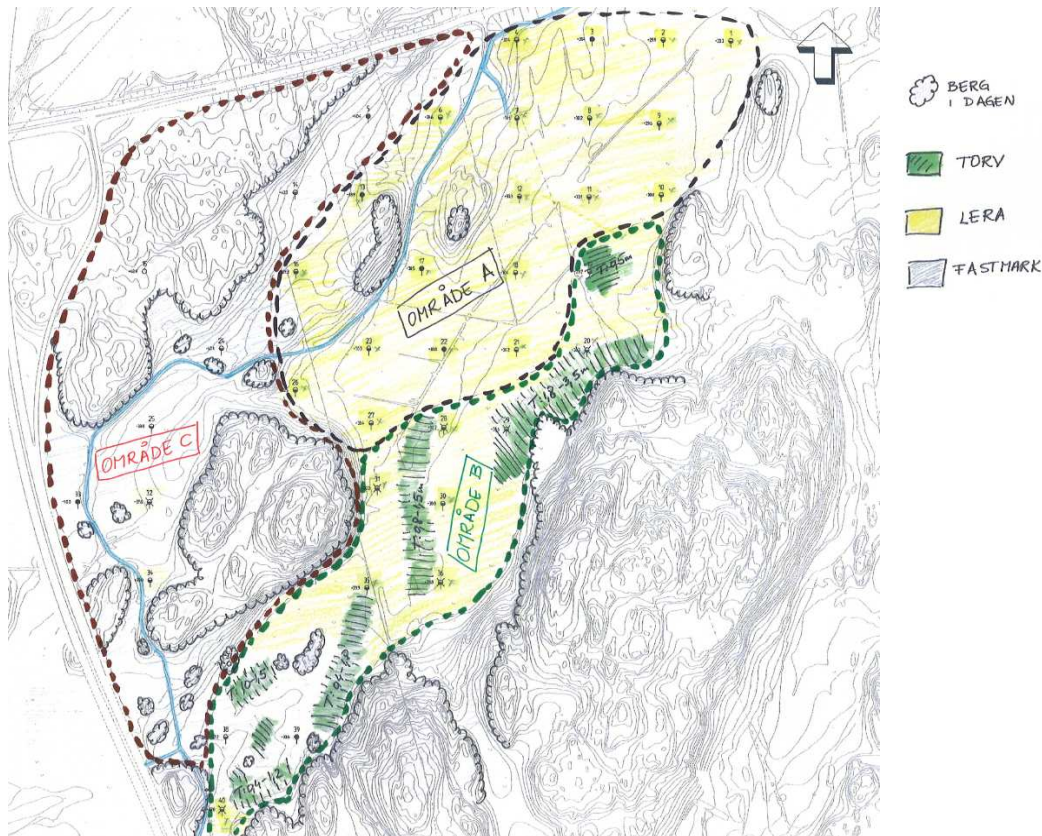


Figuren visas naturtyperna inom och öster om planområdet.



Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Haninge kommun har Norconsult AB i juni 2008 utfört en översiktlig geoteknisk undersökning. Syftet har varit att översiktligt klarlägga geotekniska förutsättningar. Resultatet av undersökningen har sammanfattats i ett geotekniskt PM daterat 2008-08-25. Här refereras undersökningsresultaten.



Område A består i huvudsak av skogsbevuxna ytor. Det fasta ytlagrets tjocklek varierar mellan 0 och ca 3 m. Lokalt, i den södra delen av området, förekommer lerskikt i den siltiga sanden. Lerans mäktighet varierar mellan 0 och ca 26 m. Lerans sättningsegenskaper inom områden har inte undersökts. Den uppmätta skjuvhållfastheten tyder dock på att leran kan vara mycket sättningsbenägen. För att kunna ange förutsättningarna för grundläggning av byggnader och vägar behöver lerans sättningsegenskaper undersökas. Preliminärt skall någon form av grundförstärkning påräknas inom område A. Uppfyllnader bör begränsas till maximalt 10 kPa, ca 0,5 m, om de utförs utan grundförstärkning.

Område B består i huvudsak av moss- och torvmark och delvis skogsbevuxna ytor, men enstaka öar av berg förekommer inom området. Markytan är relativt plan. Djupet till fast botten varierar mellan 0 och 20,5 m. Jordlagren, under ca 0,2 m mulljord, utgörs i huvudsak av fast ytlager/organiskt jord, lera och friktionsjord på



berg. Jordlagren utgörs av 0 – 3,5 m torv och 0 – 2 m gyttja. Torven varierar mellan mellantorv, hög- och lågförmultnad torv. Lerans mäktighet varierar mellan 0 och ca 14 m. Lerans sättningsegenskaper inom områden har inte undersökts. Lerans uppmätta skjuvhållfasthet tyder dock på att den kan vara mycket sättningsbenägen. Inom område B skall delområden med torv och gyttja undvikas för byggnation.

Område C består i huvudsak av skogsbevuxna ytor och/eller berg i dagen. Djupet till fast botten varierar mellan 0 och ca 5,5 m. Ingen risk för stora sättningar bedöms förekomma. Byggnader och vägar bedöms kunna grundläggas på de ytliga jordlagren efter avschaktning av ca 0,2 – 0,5 m vegetationsjord. Bergschakt alternativt urgrävning kan bli aktuellt för byggnader som hamnar på berg och på sediment.

El och tele

En kraftledning går i nord-sydlig riktning genom den östra delen av planområdet. I programsamrådet förutsätts att denna läggs i jordkabel vid en utbyggnad av området.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns inga VA-anläggningar. Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns väster om väg 73 i Jordbro. Området avvattnas österut via diken i dalgången i områdets södra och östra del och vidare via en bäck längs Dalarövägen till Husbyån. Området omfattas av ett s.k. avvattningsföretag som kan jämföras med en vattendom. Kommunen utreder om utbyggnaden påverkar avvattningsföretaget och aktualiserar i så fall en förändring till länsstyrelsen.

Kulturmiljöer

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts. Utredningen, som ännu inte har färdigställts och godkänts, omfattar hela programområdet. Inom det nu aktuella planområdet redovisas preliminärt fyra objekt, tre boplatser och ett gränsröse. Området hyser inte några andra kulturhistoriska värden såsom byggnadsminnen, riksintressen för kulturmiljövården, kulturresevat, etc. Däremot utgör Dalarövägens sträckning direkt öster om planområdet en kulturhistoriskt värdefull vägmiljö och enstaka sträckor av vägen har troligen ingått i det forntida vägnätet.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Huvudprinciper

Albyberg verksamhetsområde ska bli ett välordnat, attraktivt arbetsplatsområde som på ett fördelaktigt sätt annonserar både sig själv och Haninge mot väg 73. Det ska kunna utvecklas och anpassas i enlighet med efterfrågan och etableringsvilja.

Området ska ha ett varierat innehåll av arbetsplatser med företag i olika branscher. Tomtstorlekarna kan variera från ca 5000 m² upp till ca 50 000 m². Verksamheter med tunga, miljökrävande processer, som kan ge omfattande störningar på omgivningen, liksom upplag eller hantering av farligt gods, bilskrotar, etc ska inte etableras här. Inom kvarteren som syns från Nynäsvägen och fram till entrén på väg 227, Dalarölnken ges möjlighet att uppföra högre byggnader för kontor och hotell. I anslutning till entrén kan bensinstation och annan service (restaurang, servicebutik, etc) för områdets egna behov lokaliseras.

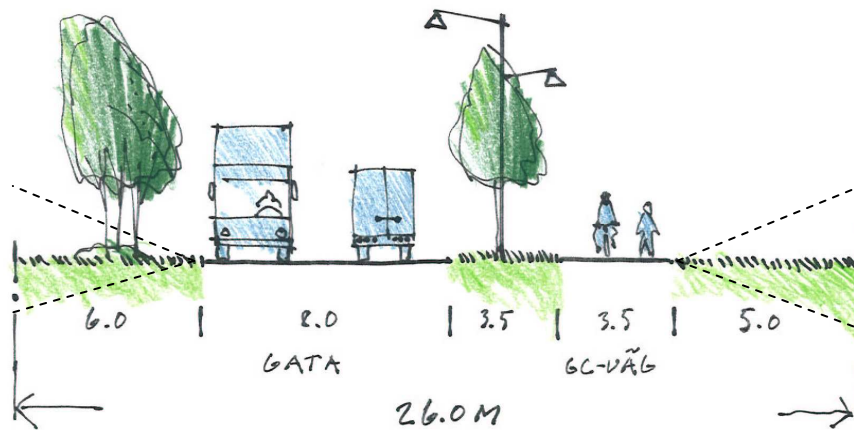
Kommunens avsikt är att områdets utformning och innehåll skall präglas av hållbar stadsutveckling. Planförslaget styr inte, men ger möjlighet till utbyggnad av spårbilssystem, samt skapande av ett centrum för utveckling, pedagogisk verksamhet, utställningar, mm med inriktning på hållbar stadsutveckling.

Gestaltungsprinciper för Albyberg

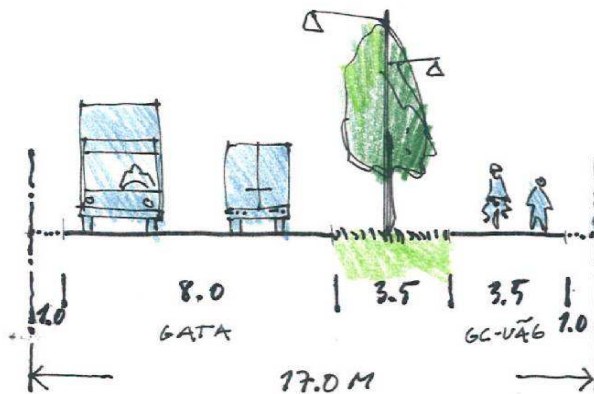
Gatuutformning

De generösa, gröna gaturummen är områdets viktigaste gestaltungsselement! Gatorna bildar välordnade stråk med trädplanteringar, samt gröna ytor mot den angränsande kvartersmarken. Bredden ger goda möjligheter till terränganpassning i sidled. En god belysning och en genomarbetad skyltning skapar en känsla av ordning och reda.

Två olika breda gaturum föreslås. För den framtida huvudslingan genom området gäller den bredaste utformningen. För sidoordnade gator tillämpas den smalare sektionen.



Den breda gröna gatusektionen ger goda möjligheter till terränganpassning.



Den smalare gatusektionen har god plats för en trädrad i grönyta.

Principer för byggnaders placering, gestaltning och utformning

Byggnaders placering och höjd

Inom de inre byggnadskvarteren är högsta nockhöjd 20 meter. Inom kvarteren närmast väg 73 och väg 227, Dalarölnäcken i de västra och norra delarna av området är avsikten att lokalisera verksamheter med större behov av kontor. Här ges också utrymme för hotell och för handel och annan service för områdets eget behov. För att betona entrén till området från Dalarölnäcken ges möjlighet att här bygga hus upp till ca 10 våningar med en högsta tillåtna nockhöjd på 35 meter.

De breda, gröna gaturummen är ett starkt gemensamt tema i området. För att förstärka detta bör byggnader placeras i gräns mot gatorna i området.

Byggnaders utformning

Att säkra en ”god utformning” av byggnader med hjälp av planbestämmelser låter sig inte göra. Planförslaget innehåller istället rekommendationer och upplysningar i en informationsdel på plankartan. Innebörden är bl.a. följande:

Byggnader i området ska ges en omsorgsfull gestaltning. Fasader mot gata ska utformas med särskild hänsyn till dess placering vid gata. Byggnader ska utformas så att de får en låg energiförbrukning. Fasader på större byggnader kan med fördel ges en indelning för att visuellt minska byggnadsvolymer. Fasader kan vara av puts, trä, plåt eller skivor eller kombinationer av dessa material. Som takmaterial bör sedum användas där det är möjligt. Vid val av fasad och takmaterial bör de alternativ som har minst miljöpåverkan användas. Entréer kan med fördel vara glasade och rikta sig mot gatan.



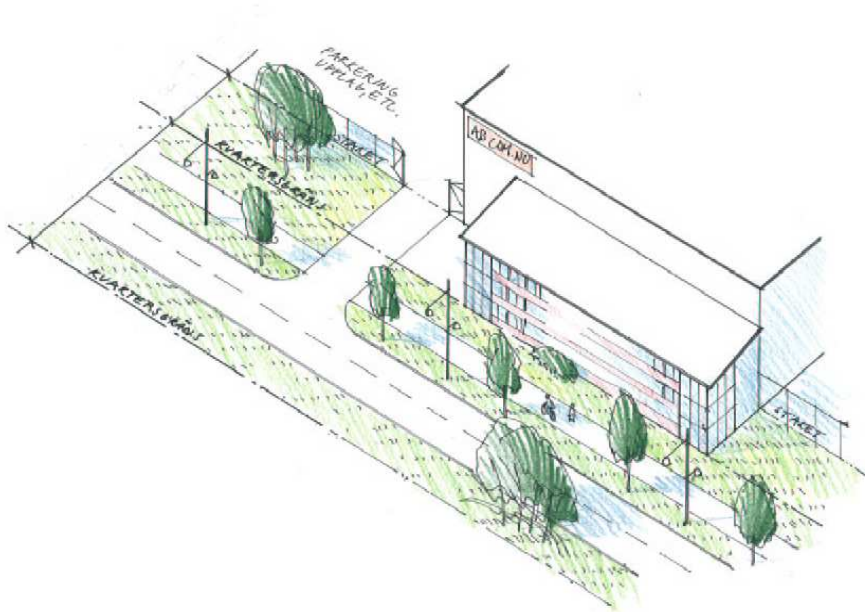


Naturens hus i Örebro, illustration: <http://www.orebro.se>. Denna byggnad kan tjäna som inspiration för centrum för utveckling, pedagogisk verksamhet, utställningar, mm med inriktning på hållbar stadsutveckling som föreslås i anslutning till den gröna dalgången genom området.

Markbehandling

Andelen hårdgjord yta inom fastigheterna bör begränsas. Detta kan åstadkommas genom att parkeringsytor placeras i garage under byggnader. Som alternativ till hårdgjorda ytor kan genomsläppliga material så som t ex hålsten av betong eller grus användas. De hårdgjorda ytor som ändå krävs för verksamheten kan brytas upp med planteringar. Fördröjningsdamm för dagvatten kan med fördel anläggas inom fastighet.

Det är viktigt för områdets helhetsverkan att de delar av tomten som vetter mot gata eller omgivande vägar och natur, ges en enhetlig utformning. Byggnader bör därför placeras i tomtgräns mot gata på tomtens entrésida. De delar av tomten närmast gata som inte bebyggs kan med fördel anläggas som gräsyta. Mot gata bör inte upplag anordnas.



Möte mellan tomtmark och gata. Vid sluttande terräng kan souterrängvåning övervägas.

Skyltar

Ett för hela området gemensamt system för informationstavlor, orienteringsskyltar, etc avses utarbetas. En informationsplats anordnas vid huvudinfarten. All gemensam skyltning placeras på gatumark. Till planen hör bestämmelser att företagskyltar ska integreras i byggnadsgestaltningen och ska, mot väg 73 ha fristående bokstäver. Skyltar får endast göra reklam för inom byggnaden pågående verksamheter. Skyltar får ha en högsta höjd på 5,0 meter. Skyltning som är föränderlig eller blinkande är inte tillåten. Takskyltar tillåts inte.

Natur, rekreation och friluftsliv

Den centrala dalgången mellan Etapp 1 och de kommande etapperna är en grön dalgång som binder samman omgivande grön- och rekreationsområden. Dalen får karaktär av naturpark och kommer vid en fortsatt utbyggnad att korsas av två gator. I dalgången ges fortsatt möjlighet till promenader, skidåkning, ridning, etc. En gång- och cykelväg föreslås längs dalens sydöstra sida. Parallellt med denna föreslås en ridväg. I den fortsatta planeringen beaktas möjligheterna att länka samman ridvägen med andra ridvägar.

Dalen fungerar naturligt som uppsamlande stråk för områdets dagvatten. Dagvattendammar kan byggas för att komplettera de naturliga våtmarkerna, vilket i så fall tillför dalen en viss parkkaraktär. I dalen ges möjlighet till byggande av ett centrum för utställningar, för gemensam utvecklings- och idéverksamhet med inriktning på ekologi och hållbar stadsbyggnad.



Service och arbetsplatser

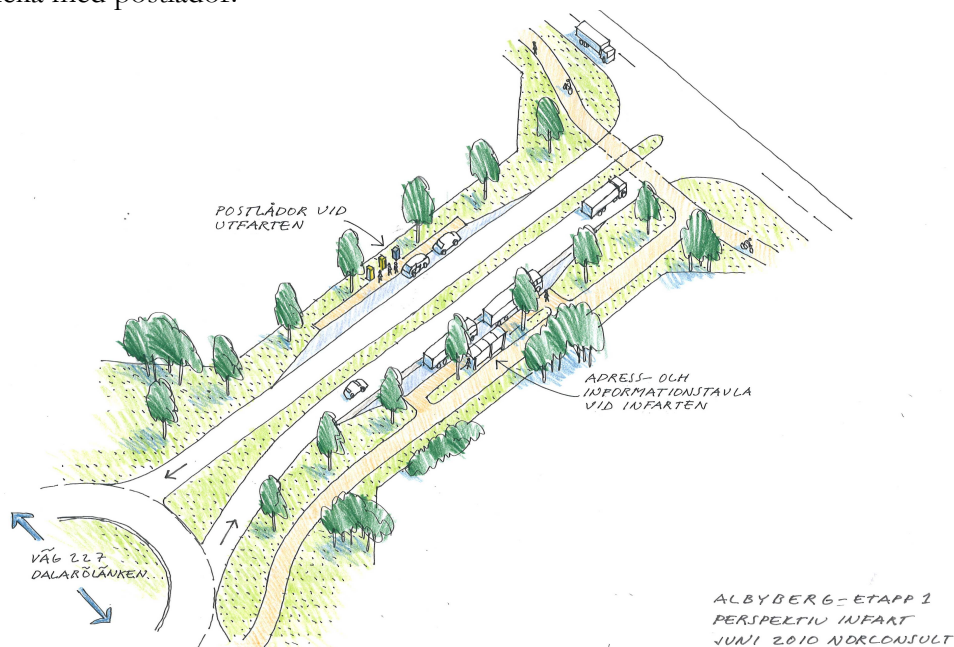
Överslagsmässigt kan ca 2500 personer beräknas komma att arbeta inom planområdet (Etapp 1). När området är fullt utbyggt kan denna siffra förväntas bli ca 6000 personer. Mot väg 73 och väg 227, Dalarölanken föreslås att viss service och handel för områdets eget behov lokaliseras. Här kan t.ex. hotell med konferensmöjligheter, restaurang, servicebutik, etc byggas. I anslutning till områdets huvudentré ger planen möjlighet till byggande av bensinstation. Om bensinstation inte etableras, kan området istället användas för industri, kontor och hotell.

Gator och trafik

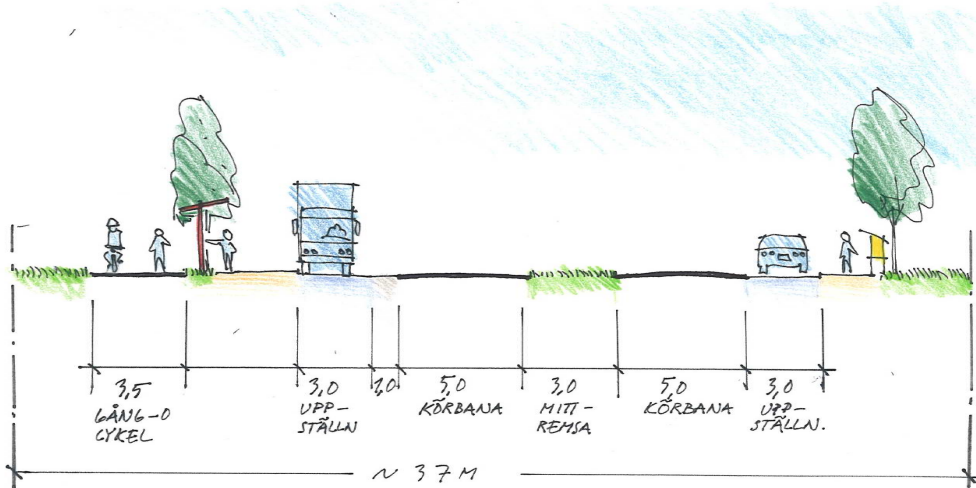
Biltrafik

Gatorna dimensioneras med utgångspunkt för den tunga trafiken. Vid en fortsatt utbyggnad skapas ett lokalgatusystem med rundkörning och ytterligare en eller två entrépunkter till området från Dalarövägen. I Etapp 1 formas en lokal rundkörningsmöjlighet, samt två återvändsgator med vändmöjlighet för 24-metersfordon. Gatusektion, se sid 11.

Infarten från väg 227 Dalarölanken är, och kommer också vid en fortsatt utbyggnad att fortsätta vara, huvudentrén till området. Infarten ges en utformning som välkomnar besökaren. Här finns en rymlig p-ficka med plats för adress och informationstavla, företagsinformation, mm. På motsatt sida finns vid utfart en p-ficka med postlådor.

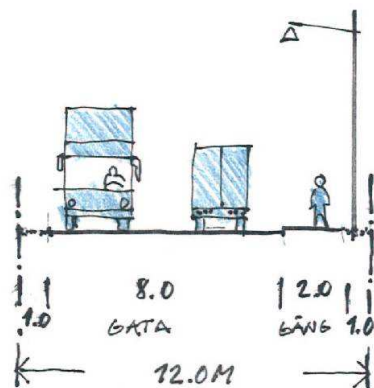


Infarten utformas med en grön mittremsa. Vid en full utbyggnad av Albyberg kan trafiken öka och motivera att infarten ges fyra körfält.



Principsektion av infarten med informationsplats till vänster och postlådor till höger.

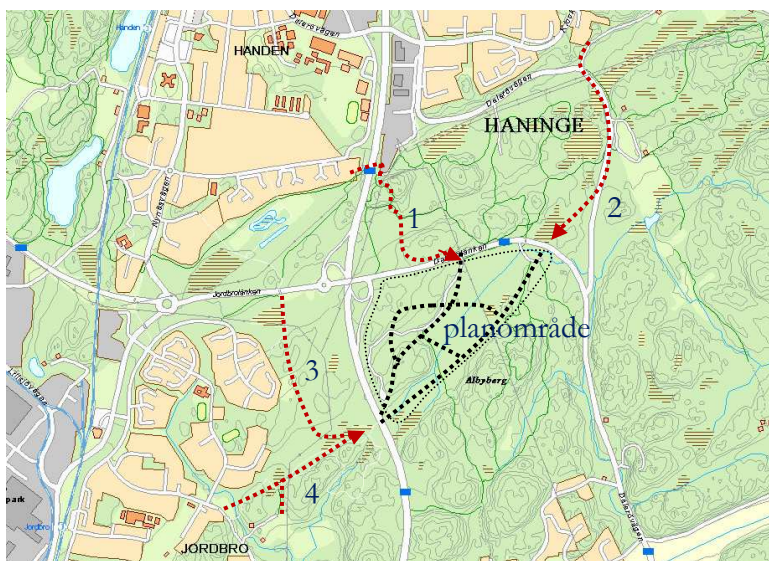
Gatunätet trafikförsörjer stora industrikvarter. Om det visar sig att många framtida verksamheter efterfrågar tomter på under 10 000 kvm uppstår behovet av entrégator på kvartersmark. Dessa får formen av gemensamhetsanläggningar och skall utformas enligt nedanstående principsektion.



Entrégata på kvartersmark med karaktär av tomtskäft eller återvändsgata

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelbanor föreslås längs samtliga gator i området. Anslutning till det befintliga nätet kan ske via en utbyggnad från gångtunneln under väg 73 till bostäderna i Jordbro väster om planområdet (4 i figur). En utbyggnad av gc-vägar norrut på västra sidan om väg 73 planeras, vilket förbättrar sambanden med Handen (3 i figur). Möjligheterna att ansluta gc-vägarna i planområdet till ny förbindelse norrut via huvudtillfarten, respektive mot nordost mot Brandbergen och Tyresta, utreds i det fortsatta planeringsarbetet (1 och 2 i figur).



Anslutningar till omgivande gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Buss

Idag trafikeras väg 227, Dalarövägen av busslinjerna 839 och 869 från Dalarö med ändhållplatser i Haninge Centrum och på Gullmarsplan. SL ser möjligheter att trafikera planområdet med en ny, vändande busslinje till och från Handen pendeltågstation vid Haninge Centrum. I ett längre perspektiv, när området i sin helhet är utbyggt kan genomgående busslinjer trafikera området.

Spårbil

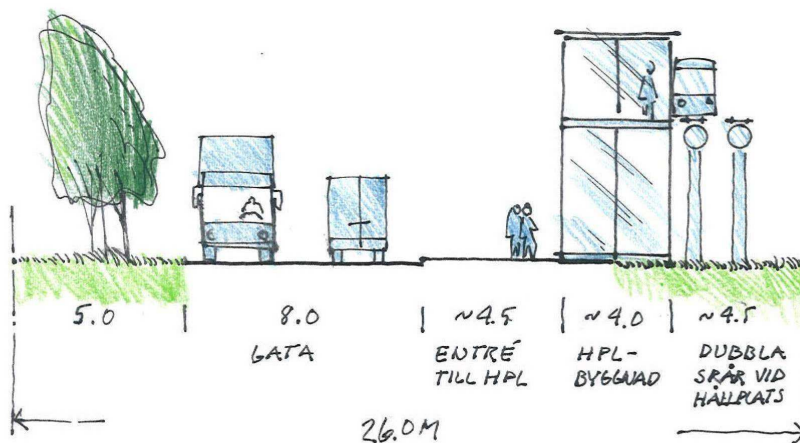
För att följa och stödja utvecklingen på spårtaxiområdet och för att gentemot staten understryka Haninge kommuns intresse för spårtaxi är kommunen observatörsmedlemmar i nätverket KOMPASS, kommuner som prövar att satsa på spårbilar. Spårbilar, eller spårtaxi är ett efterfrågestyrt kollektivtrafiksystem med förarlösa, spårbundna fordon. I en framtid kan man tänka sig att ett sådant system med sin utgångspunkt i Haninge Centrum, förbinder Albyberg verksamhetsområde med Handen, Brandbergen och Jordbro.



Planen reserverar utrymme för spårbil med två hållplatser längs områdets huvudgata (se gatusektion), samt i områdets sydvästra del för en överfart över väg 73 mot Jordbro och Handen. I det fortsatta planarbetet kommer frågan att utredas vidare.



Lösning för spårtaxi i Södertälje. Illustration: <http://www.sodertalje.se>.



Principsektion av gata med hållplats i Albyberg

Parkering

All parkering för besökare och anställda ska ske på kvartersmark. I anslutning till infarten till området ges utrymme för en informationsplats för området.



Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

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

Buller

Planen innehåller inte några bestämmelser om högsta tillåtna bullervärden. Dessa frågor styrs i bygglovsskedet och innebär att fasad skall utformas så att ekvivalent ljudnivå i arbetslokal inte överstiger 40 dBA.

Risker

En Riskutredning med avseende på transport av farligt gods, etablering av tankstation och vindkraft, dat 2009-12-22, har utförts av Norconsult AB.

Transporter med farligt gods

Utredningen tar sin utgångspunkt i risker från transporter med farligt gods på omgivande vägar; väg 73 som är primär transportled för farligt gods och väg 227, Dalarölnäcken, som är sekundär transportled för farligt gods. I analysen tas hänsyn till att det befintliga vägnätet belastas av transporter med farligt gods som genereras av det nya industriområdet. I analysen har den förväntade risknivån inom planområdet beräknats. Planområdet ligger ca 25 m från väg 73 och ca 20 m från väg 227. Beräkningarna baseras på att området är fullt utbyggt (dvs hela programområdet där det nu aktuella planförslaget utgör första etappen). Risknivån har jämförts med kriterier för värdering av risk som har tagits fram på uppdrag av f.d. Räddningstjänsten (numera del av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB). Den framräknade risknivån ligger på en nivå där riskerna betraktas som tolerabla, vilket innebär att rimliga riskreducerande åtgärder skall genomföras, varefter situationen kan tolereras. Med följande åtgärder bedöms risknivån bli tolerabel inom området:

- En två meter hög vall (i förhållande till vägmitt) anläggs mellan väg 73 och planområdet. Vallen minskar sannolikheten att en olycka med en lastbil med farligt gods leder till ett utsläpp. Dessutom minskar vallen konsekvenserna av eventuella utsläpp genom att den försvårar spridning av farliga gaser och vätskor in i området och skyddar området mot en del av effekterna av brand eller explosion inom vägområdet.



- Högkapacitetsräcke, H4b, anläggs på väg 227, Dalarölanken och på rampen som förbinder väg 73 och väg 227. Räcket minskar sannolikheten för att en olycka ska leda till en så allvarlig skada på transportfordonet att ett utsläpp av farligt gods inträffar.
- Öster om infarten/cirkulationsplatsen på väg 227 är det på grund av nivåskillnader inte realistiskt att föreslå en vall för att förhindra att farligt gods når området. Istället föreslås att byggnader som uppförs i området mellan väg 227, Dalarölanken och första lokalgatan åt öster utförs i obrännbart material. Friskluftsintag skall vara avstängbara vid olyckor samt placeras på byggnadernas tak på så långt avstånd från vägen som möjligt. Entréer får inte vändas mot väg 227. Bestämmelse om placering av friskluftsintag och entréer har införts i planen.

Tankstation

Inför etablering av tankstation inom området i närheten av väg 227 skall säkerhetsfrågorna utredas vidare. Som utgångspunkt gäller att Länsstyrelsen i Stockholms län har angett skyddsavstånd mellan tankstationer och kontorsbebyggelse till 25 m och till bostadsbebyggelse 50 m. Hotell bedöms likvärdigt med bostadsbebyggelse. Eventuell uteservering ska placeras frånvänd från tankstationen. Text om dessa skyddsavstånd har införts i plankartans informationsruta.

Transporter med farligt gods på väg 227 ger ökade risker. Det kan krävas utökade skyddsavstånd eller tekniska/organisatoriska riskreducerande åtgärder.

Vindkraftverk

Med hänsyn till risken för iskast från vindkraftverk tillämpar Trafikverket ett skyddsavstånd lika med verkets totalhöjd, dock minst 50 m från allmän väg. En bestämmelse om skyddsavstånd har införts i planen.

Trygghet och Säkerhet

Väl belysta och överblickbara gator och gång- och cykelvägar bidrar till känslan av trygghet. Det är viktigt att anslutande gc-vägar till befintligt system ges en god belysning och överblickbarhet.

Brandskydd

Brandvattenförsörjningen av området föreslås ske genom att brandposter placeras med ett inbördes avstånd av högst 150 meter. Fastigheterna får skapa egna sprinkleranläggningar (magasin, tryckstegring och reservkraft).



Radon

Någon radonundersökning har inte genomförts i området. Enligt kommunens GIS-karta klassas marken inom området som normalriskområde, respektive lågriskområde. Behov av eventuella byggnadstekniska åtgärder prövas i samband med bygglov



Radonrisk kring planområdet. Gröna områden betecknar lågriskområden, vita områden normalriskområden.

Teknisk försörjning

Vindkraftverk

Planen medger att små vindkraftverk på högst 10 meter, med vertikal axel, s.k. Giromill, sätts upp på byggnaders tak. Dessa får uppföras över tillåten nockhöjd.

Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten

En utredning som behandlar vatten, avlopp, brandvatten och dagvatten har utarbetats av Norconsult. VA-utredningen redovisar ett ledningsstråk som går in i kvarteret längs dalgången. Kvarterets framtida tomtindelning kan dock inte förutsägas. Ledningsstråket samlokaliseras med en tvärgående gång- och cykelväg.



Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi ska principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom området följas. Detta säkras i en planbestämmelse som innebär att 50 % av dagvattnet skall omhändertas/fördröjas inom respektive fastighet.

En särskild utredning har genomförts med syfte att finna åtgärder för att säkra vattenkvaliteten i Husbyån. Utredningen föreslår bl.a. att våtmark ska återskapas i planområdets nordöstra del och att dagvattendammar anläggs. Beräkningar i utredningen, som inte tar hänsyn till den reningseffekt som LOD innebär, visar att exploateringen inte nämnvärt påverkar Husbyåns vattenkvalitet. Utredningen och dess åtgärdsförslag ligger till grund för en dispensansökan om markavvattning.

Avfall och återvinning

En återvinningsstation bör lokaliseras någonstans i närheten av områdets huvudentré. Någon särskild plats avsätts inte i planen. Vid försäljning av tomtmark i området kommer kommunen att bestämma läge för återvinningsstation. Eventuellt kommer insamling av kontors- och ”hushålls”- avfall att ske inom ramen för en samordnad gemensam lösning i området.

El och tele

Befintlig kraftledning genom området avses förläggas i markkabel. Dess sträckning kommer att utredas. Anslutning och utbyggnad av el och tele i området, samt lämplig placering av transformatorstationer kommer att utredas. För att skapa en flexibilitet i utbyggnaden när det gäller tomtstorlekar och tomtindelning, tillämpas en generell planbestämmelse i alla kvarter, som möjliggör byggande av teknikhus (transformatorer och pumpstationer för spillvatten, värmeanläggning, etc).

Energi och uppvärmning

Haninge kommun arbetar för närvarande med en klimatstrategi. Förslaget ”Smarta Haninge” är föremål för remiss och ger en bred genomlysning av problem, konsekvenser och förslag med inriktning på att bemästra förändringarna i klimatet. Låg energiförbrukning och energieffektivt byggande är självklara utgångspunkter i detta sammanhang.

Hur uppvärmningen inom området bäst skall ske, kommer att utredas. I detta skede har därför inte några områden för värmecentral, fjärrvärmeledningar o. dyl. avsatts.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n)

Planområdet utgör tillsammans med naturmarken i söder ett större oexploaterat naturområde som hyser ett visst värde som reproduktionsområde för växter och djur. Planerad utbyggnad innebär att ett större oexploaterat område fragmenteras och att spridningsmöjligheterna för växt- och djurlivet minskar i området. Denna fragmentisering kommer att förstärkas ytterligare vid en framtida utbyggnad av fler etapper av verksamhetsområdet söder om aktuellt planområde. Planerat grönstråk innebär dock att en möjlig spridningskorridor bevaras i området. Sannolikheten för att djur skall röra sig från naturområdena väster om väg 73 och vidare till naturområdet Tyresta – Åva öster om Dalarövägen bedöms dock som relativt liten eftersom vägarna utgör kraftiga barriärer.

Utbyggnaden får negativa effekter för de lokala naturvärdena och för spridningsmöjligheterna för växt och djurliv. Effekterna bedöms inte vara av den omfattningen att kringliggande riksintresseområden m m, Tyresta-Åva och Gullringkärret skadas.

Utbyggnaden bedöms inte påverka riksintresseområdet för kulturmiljövård, Österhaningebygden.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt översiktsplanen visar såväl mätningar som beräkningar att luftföroreningshalterna underskrider gällande miljö kvalitetsnormer. Det planerade verksamhetsområdet innebär nyalstrad trafik som medför utsläpp av luftföroreningar. Generellt kompenseras utsläppsökningar av trenden att fordonen släpper ut allt mindre luftföroreningar per fordonskilometer. Slutsatsen är att miljö kvalitetsnormerna kommer att klaras med marginal även i framtiden.

Kulturmiljö

En utbyggnad av planförslaget påverkar enligt preliminära utredningsresultat tre boplatssområden. Dessa förutsätts slutundersökas och grävas bort innan utbyggnad sker.



Lokala miljömål

Haninge kommun har inom tre målområden föreslagit tio övergripande miljömål. Målområden som har valts är Energi och Transporter, Vatten och Avlopp samt Avfall.

Detaljplanens inverkan på Haninge Kommuns miljöområden (ur MKB:n).

Målområden utpekade av Haninges kommun	Detaljplanens överrensstämmelse med kommunens miljömål
Energi och transporter: Utsläppen av växthusgaser, främst koldioxid, i Haninge ska minska, kommunen ska verka för att minska energiförbrukningen och möjligheten ska finnas för att välja ett miljöanpassat transportsätt.	Planen möjliggör användning av solceller och medger att små vindkraftverk (högst 10 m) sätts upp på byggnaders tak. Om en gång- och cykelväg till området byggs, ökar möjligheterna att ta sig till området på ett hållbart sätt. Planen reserverar utrymme för ett framtida system med spårbil. Även elbilpool och cykelpool är möjliga alternativ till transportmedel till och från området.
Vatten och avlopp (de miljömål som är relevanta för detaljplanen visas): <ul style="list-style-type: none">Värdefulla natur- och kulturmiljöer i eller i anslutning till sjöar och vattendrag ska bevaras och utvecklas.Sjöar och vattendrag ska uppvisa en naturlig, i det närmaste opåverkad vattenkvalitet.	Den centrala dalgången mellan etapp 1 och de kommande etapperna avsätts som en naturpark och områden angränsande till en utpekad nyckelbiotop med större lokala naturvärden avsätts som naturmark. Dalen fungerar naturligt som ett uppsamlade stråk för områdets dagvatten. En dagvattendamm med anslutande våtmark föreslås. Lokalt omhändertagande av dagvatten i kombination med dagvattendamm föreslås för att hindra negativa effekter på recipienten Husbyån som har höga fiskeribiologiska värden. Översiktliga föroreningsberäkningar visar att Husbyån inte påverkas nämnvärt med föreslagen dagvattenhantering.
Avfall: Haninge kommun ska verka för att kontinuerligt minska avfallsmängderna och dess innehåll av farligt avfall.	I detaljplanen föreslås att en återvinningsstation lokaliseras i närheten av områdets huvudentré. Eventuellt kommer insamling av kontors- och verksamheternas hushållsavfall att ske inom ramen för en samordnad lösning i området.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med detaljplan för Albyberg Etapp 1 har utförts av Norconsult AB genom arkitekt Göran Berg i samarbete med följande tjänstemän:

Sara Eriksson, planchef
Bengt Grönberg, anläggningsingenjör
Ronny Jarnstedt, utredare VA
Kent Lindgren, trafikplanerare
Rune Andersson, näringslivsstrateg
Malchaz Mikadze, bygglovschef
Jeanette Ragnar, miljöstrateg
Karin Österdahl, trafikingenjör