

Albyberg

Program för detaljplan



Aktuellt planområde

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen i Haninge beslöt 2005-05-23, § 105, att uppdra åt planavdelningen att upprätta detaljplan för Alby verksamhetsområde (Albyberg)

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2005-11-23, § 2166, att området skall benämnas Albyberg.

Bakgrund och motiv för planläggning

Tidigare planarbete

I november 1988 beslutade kommunstyrelsens planeringsutskott att en planläggning av Alby arbetsområde skulle påbörjas. Resultatet skulle vara ett samordnat program för detaljplaner.

Programområdet omfattade knappt 300 ha öster om Jordbro bostadsområde och söder om Dalarölanken. Motorvägens fortsättning från Jordbro trafikplats och söderut var ännu inte klarlagd. därför utarbetades två programalternativ som var anpassade till de olika utbyggnadsalternativen av motorvägen. Programmet var föremål för samråd i början av 1990.

Även förslag till detaljplan för en första etapp upprättades och var föremål för samråd vid årsskiftet 91 – 92. Sedermera upphörde dock planarbetet. Den påbörjade detaljplanen fördes aldrig till antagande beroende på en kombination av starkt motstånd från närboende samt en vikande marknad för industrietableringar.

Motiv

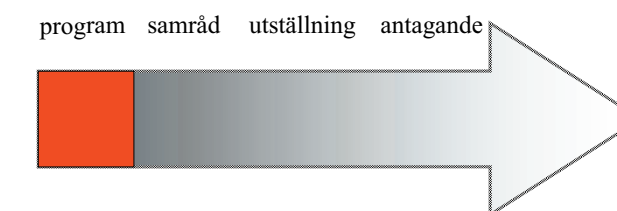
I kommunens nya översiktsplan, antagen den 7 februari 2005, redovisas Albyberg som ett framtida verksamhetsområde. och riktlinjerna är att kommunen, med utgångspunkt från det tidigare framtagna programmet, skall studera hur planläggning och utbyggnad kan ske av ett verksamhetsområde öster om väg 73.

Planprocessen

Detta program utgör första steget i en detaljplanprocess enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen. Detaljplanen skall pröva hur området kan bebyggas och gestaltas. I planprogrammet, som inleder planprocessen, anges mål, syfte och huvudförutsättningar. Vidare skall även kända faktorer som kan påverka den framtida markanvändningen anges. Programmets syfte är att ge allmänheten, sakägare, intresseorganisationer, myndigheter och politiska partier möjlighet att på ett tidigt stadium informera sig, påverka och ta ställning till viktiga principfrågor rörande projektet. För att fånga upp synpunkterna håller kommunen samråd kring detta planprogram.

Steg två i detaljplaneprocessen är att upprätta detaljplan för området. För hanterbarhetens skull kommer området indelas i ett antal detaljplaneetapper. För varje detaljplan utarbetas i ett första skede ett preliminärt förslag där regleringar, avgränsningar, rättigheter och skyldigheter anges. Förslaget till detaljplan blir sedan föremål för samråd varefter det slutliga detaljplaneförslaget tas fram och ställs ut innan planen antas.

Detaljplaneprocessen



Befintliga förhållanden

Läget

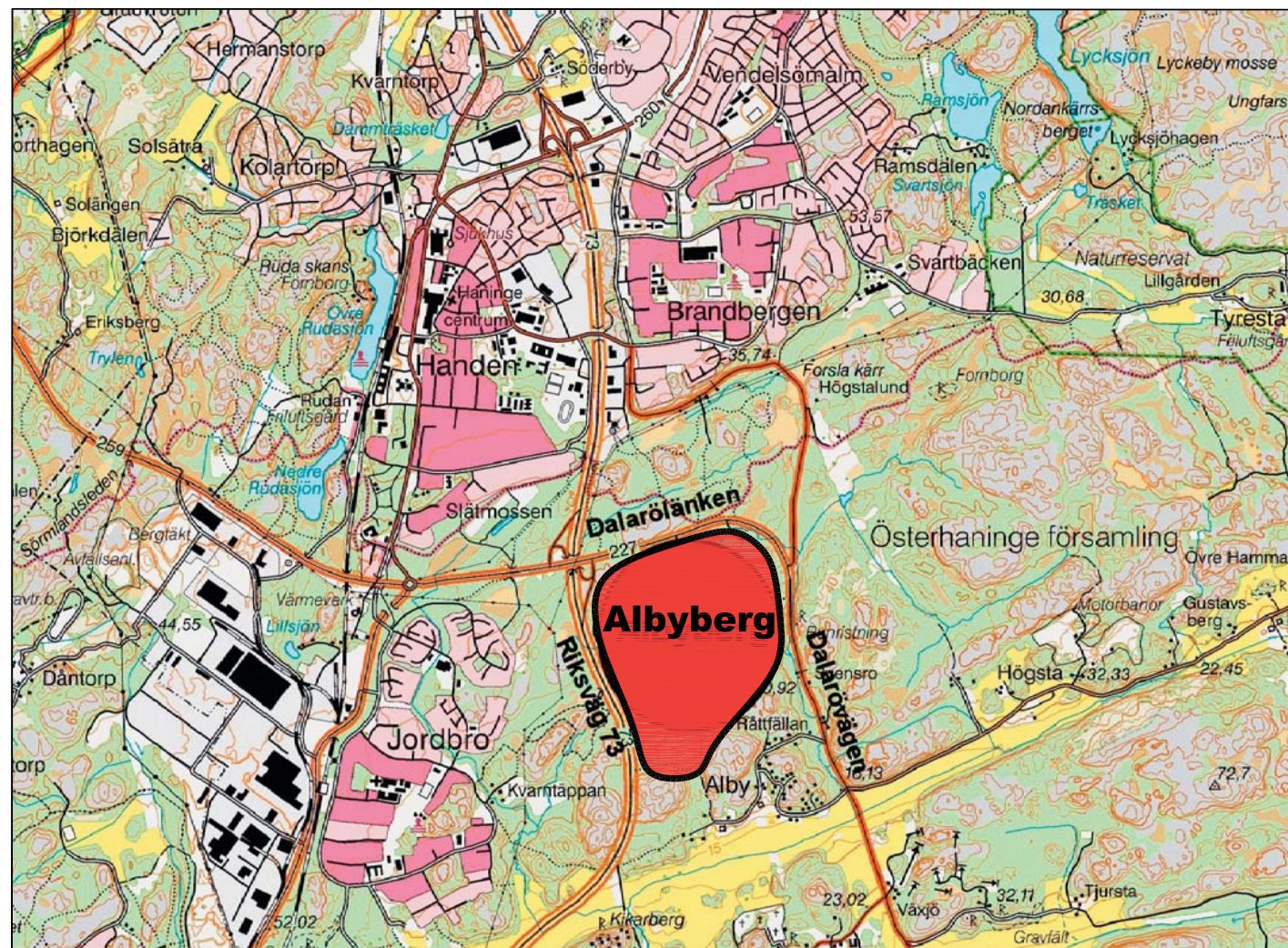
Albyberg är beläget mellan väg 73 i väster och Dalarövägen i öster. Området avgränsas i norr av Dalarölänken och i söder av höjdpartierna norr om bebyggelsen i Alby.

Den närmast belägna bebyggelsen finns i Alby, söder om området. Alby är en "by" med ett tjugotal bostadshus och ett par jordbruksfastigheter. Albyberg avskils från Alby med några relativt höga bergknallar.

Väster om Albyberg finns bebyggelsen i Jordbro, avståndet är cirka 500 meter till de närmaste husen. Mellan Albyberg och Jordbro ligger väg 73. Närmaste bebyggelseområde norr om Albyberg är Brandbergen. Avståndet mellan Albyberg och Brandbergen är cirka en kilometer.



Albyberg



Programområdet

Markägoförhållanden

Större delen marken som är aktuell att nyttja för verksamhetsändamål ägs idag av Haninge kommun. Några mindre delar ägs av enskilda.

Vägar och trafik

Albyberg är omgivet av vägar. Gränsen i väster utgörs av väg 73 - motorvägen mot Nynäshamn. I norr gränsar området till Dalarölänken, väg 227 som har en sektion på nio meter. Vägen är hastighetsbegränsad till 70 km/h. Gränsen i öster utgörs av Dalarövägen, väg 227, som här har en sektion på sju meter. Vägen är hastighetsbegränsad till 70 km/h.

Trafikflöden på vägarna framgår av nedanstående bild. Vägarna är relativt lågt belastade och klarar en utökad trafik.



Trafikflöden, årsdygnstrafik (inom parentes anges år som mätning genomförts av vägverket).

Landskapsanalys

Landskapsvärden

Albyberg är ett typiskt Södertörnslandskap med sprickdalar i nordväst - sydöst riktning, branta bergskanter och fuktiga dalgångar. Nivåerna inom området spänner mellan 20 och 70 möh. De högsta topparna utgörs av hällmarkstallskog som är slitagekänslig. Dalgångarna består främst av igenväxande odlingsmark med barrskog och lövskog i olika stadier. En liten del av lågpartierna utgörs av myrmarker med sumpskog.

Från de högre bergknallarna inom området finns fina vyer. Generellt uppfattas dock inte de dramatiska bergsbranterna och sprickdalarna på grund av igenväxning och tät vegetation.

Mark och vattenförhållanden

De högre delarna av område består i huvudsak av gnejs omgivet av morän. I nordost finns ett område med finsand på mäktiga lager av lera och silt. I den centrala delen finns ett område med mossar och kärr med inslag av torv.

En vattendelare finns i den södra delen av området, som fördelar flödena mot det aktiva jordbrukslandskapet i söder samt mot områdets lågpunkter i norr. Bäckarna från dessa lågpunkter avrinner sedan söderut mot Husbyån via bäcken längs Dalarövägen.

Rekreation

Mellan Jordbro bostadsområde och Sörmlandsleden i NO finns stigar/gångvägar som löper diagonalt genom området. Vägportar finns under väg 73 och Dalarölänken som underlättar framkomligheten.

Området fungerar i övrigt som ett strövområde. Fotgängare och hästar från bl.a. Alby rör sig på stigar i dalgångar och längs bergsryggar. Stora delar av området är dock relativt otillgängligt på grund av den täta vegetationen.

Utbyggnadsprinciper ur landskaps-synpunkt

Huvudvägar inom området bör i möjligaste mån följa sprickdalarnas sträckning. Ett centralt grönstråk bör sparas som förbindelse mellan bostäderna i Jordbro och Sörmlandsleden. Detta dalstråk, som också utgör lågpunkten i området, bör även kunna nyttjas för dagvattenhanteringen från de nya exploateringarna. Här kan med fördel dagvattendammar anläggas för utjämning och rening av dagvattnet. Korsningar med vägar genom detta dalstråk bör begränsas. Vid exploatering av högre partier, bör bebyggelsen hållas under viktiga landskaps-siluetter. Verksamheter bör däremot ges möjlighet till exponering mot omgivande vägar.

Exploateringen innebär betydande förändringar av landskapsbild. För att bevara något av områdets karaktär bör vid planeringen eftersträvas att bevara något av dramatiken i de branta bergsbranterna som landar i sankta dalgångar och skapar utblickar mot grönstråk och dramatiska element i landskapet.



Odlingsmark som växer igen

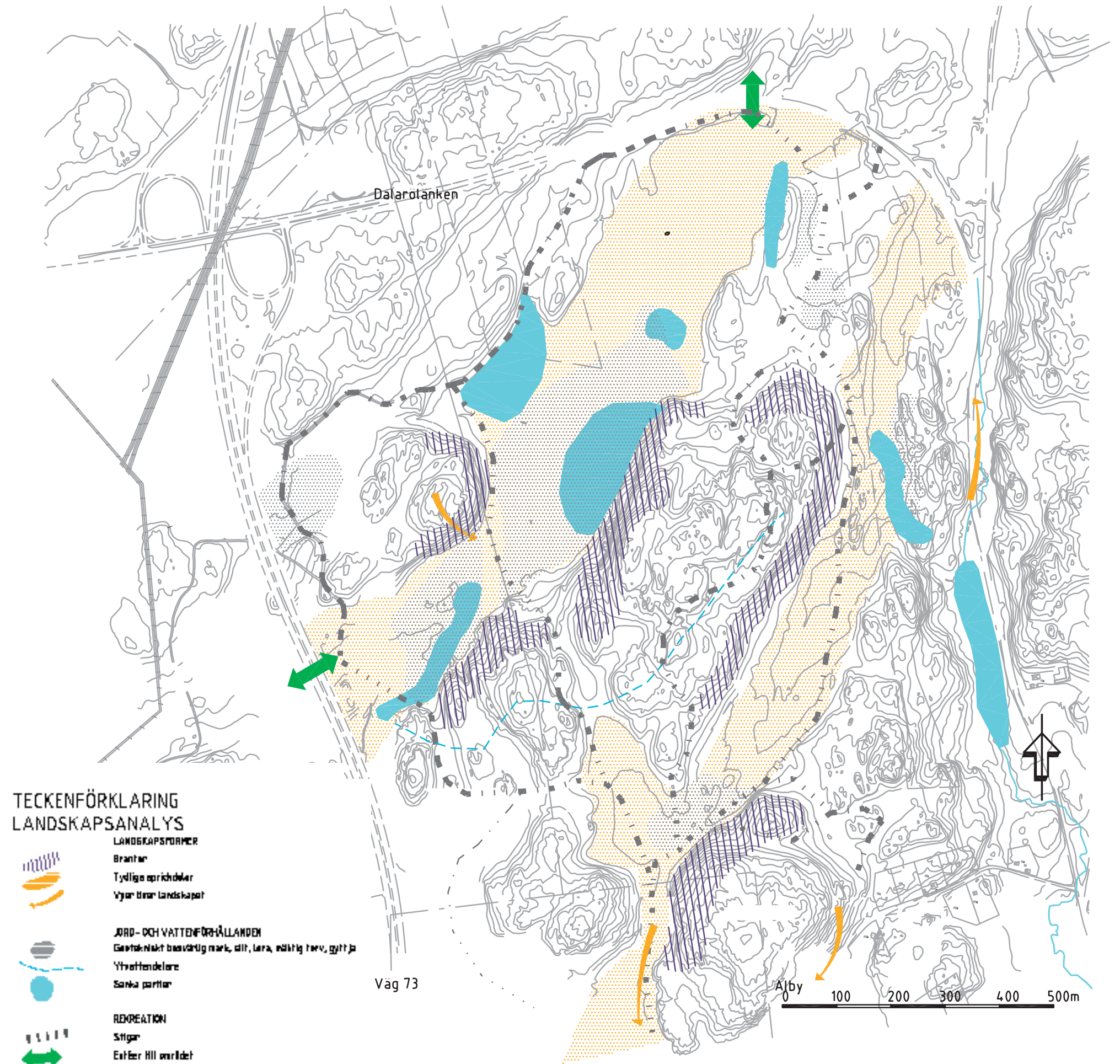


Skvatramtallrismosse i sprickdal



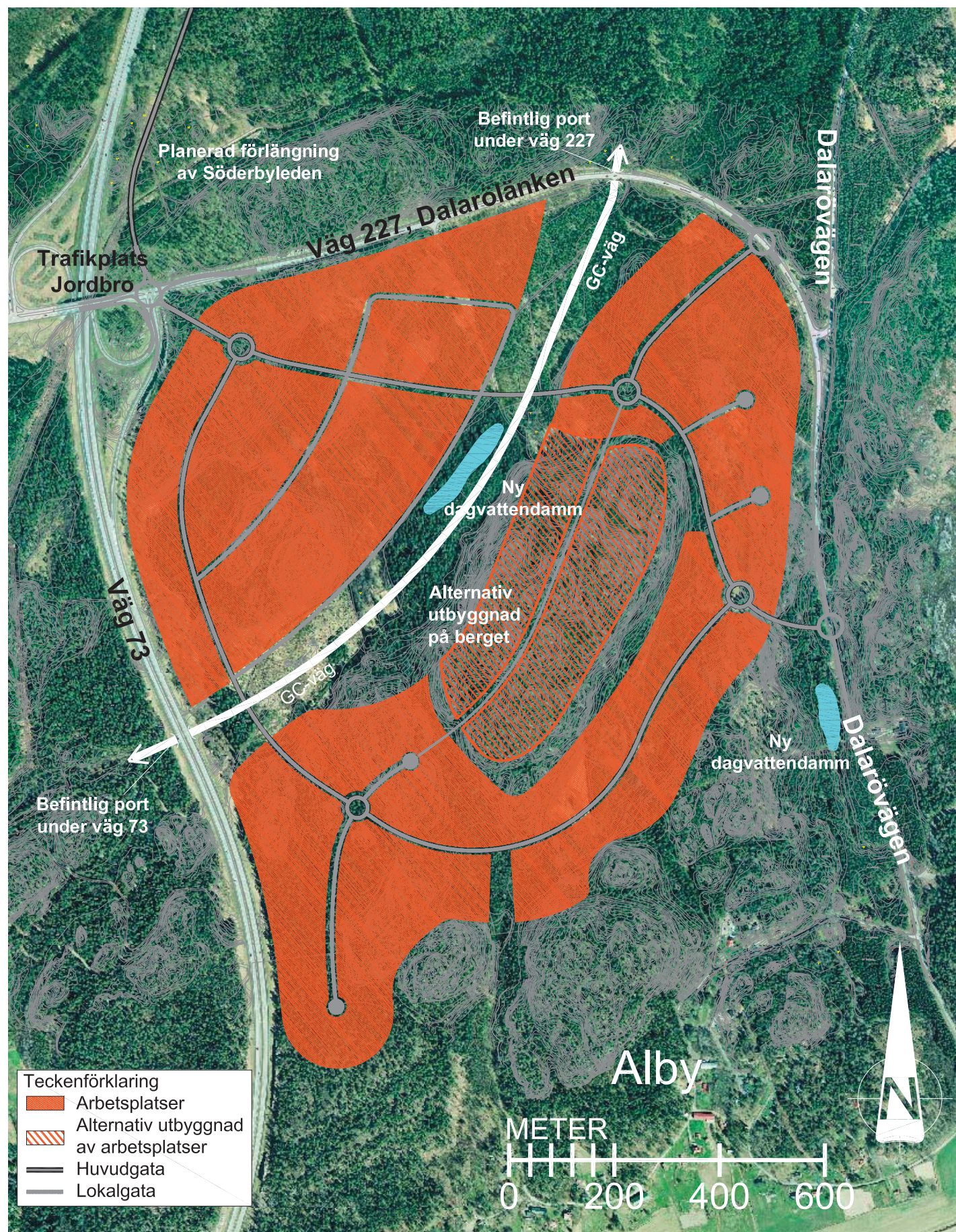
Branta bergssidor längs bef skogsväg som används för strövståg och ridturer

Albyberg, Alby 3:1 m fl Haninge
Programsamråd



Husbyåns dalgång

Februari 2006



Förslag till planutformning för Albyberg

Förslag till ny markanvändning

Verksamhetsinriktning

Målsättningarna vid utbyggnad av Albyberg är att skapa förutsättningar för etablering av ett differentierat arbetsplatsutbud med behov av allt från större etableringsytor till mindre tomter. Önskvärt är att det blir en blandning av branscher och verksamheter.

Det finns vid utbyggnaden av området vissa hänsynstaganden som bör tas. Följande begränsningar föreslås gälla;

- I de södra delarna, i anslutning till bostadsbebyggelsen i Alby, bör restriktioner finnas för störande verksamheter.
- Tillverkningsindustrier är tänkbar verksamhet. Dock inte processverksamhet som kräver naturresurser eller ger omfattande störningar på omgivningen.
- Handelsverksamhet som lokaliseras till Albyberg bör vara kopplad till verksamheter i området.
- Logistikföretag är verksamheter som accepteras men företagen bör få en underordnad roll i området.
- Verksamhetsetableringar som inte bör accepteras är bilskrotor, upplag och hantering av farligt gods.

Övergripande struktur

Albyberg har ett fördelaktigt läge för industrietablering. Avståndet till bostäder är relativt långt. Området ligger i ett gynnsamt läge ur kommunikationssynpunkt intill väg 73 och Södertörnsleden. Väg 73 ger goda förutsättningar för transporter norrut mot Stockholm och söderut mot Nynäshamn. Södertörnsleden kommer efter färdigställande att skapa goda transportmöjligheter mot Mälardalsområdet.

Albyberg föreslås få tre anslutningar till det övergripande vägnätet. Huvudanslutningen är lokaliserad till Jordbro trafikplats och de övriga till korsningen Dalarölanken/Dalarövägen samt mot Dalarövägens 400 meter söder därom.

Dalgången, som sträcker sig i riktning sydväst-nordöst, föreslås lämnad orörd för bebyggelse och exploatering. På detta sätt skapas ett grönt stråk för friluftslivet genom området. Stråket förbinder skogsstigarna från Jordbro med stigar mot Brandbergen och Sörmlandsleden.

Verksamhetskvarteren är huvudsakligen grupperad utmed två huvudgator i området. En sträcker sig i öst-västlig riktning och ansluter i sin östra ända till Jordbro trafikplats. I öster ansluter huvudgatan till Dalarövägen. Den andra huvudgatan är en ringväg med anslutning till den tidigare nämnda huvudgatan och som trafikförsörjer de södra och västra delarna av området. Därutöver finns ett lokalvägnät med angöringsgator till de olika kvarteren.

Kvartersmark

Huvudförslag

Huvudförslaget innebär att utbyggnad av arbetsplatser anpassas till områdets terräng och topografi. Det centrala berget med dramatiska förkastningsbranter har lämnats som grönområde/siluett och utbyggnad föreslås ske på de lägre partierna i området. Skälen till att bevara bergpartiet orört är dels miljöskäl, dels att kostnaderna för exploatering av berget kommer att bli relativt stora. Totalt möjliggör förslaget att ca 800 000 m² tomtmark.

Trots strävan till terränganpassning kräver utbyggnaden omfattande bergschakt och terrasseringsarbeten för att bra industritomter skall kunna tillskapas.

Området är indelat i 13 kvarter med varierande storlek. Industrikvarteren har utformats med ett djup på cirka 100 meter. Utformningen av kvarteren ger möjligheter till flexibla tomtindelningar. Det är möjligt att bilda tomter från några tusen m² till fastigheter på upp till 200 000 m². Inom kvarter med mindre tomter kan lokalvägnätet förtätas.

Alternativ

Alternativt kan en exploatering även ske av det centrala bergpartiet. Härigenom kan ytterligare ca 150 000 m² tomtmark iordningställas. Höjdsättningen bör här begränsas för att inte byggnader skall påverka horisontlinjen för dramatiskt.

För att begränsa volymerna bergschakt bör området utformas för indelning i små tomter. Det finns på detta sätt möjlighet till terränganpassning genom terrasseringsarbeten av tomterna.

Huvudentré - angöring

Huvudangöringen till Albyberg föreslås ske direkt från Jordbro trafikplats. Trafikplatsens östra anslutning byggs om till en stor cirkulationsplats med anslutningar till Nynäsvägen, Dalarölanken och Albyberg. Det är även möjligt att på sikt ansluta en planerad förlängning av Söderbyleden till cirkulationsplatsen.

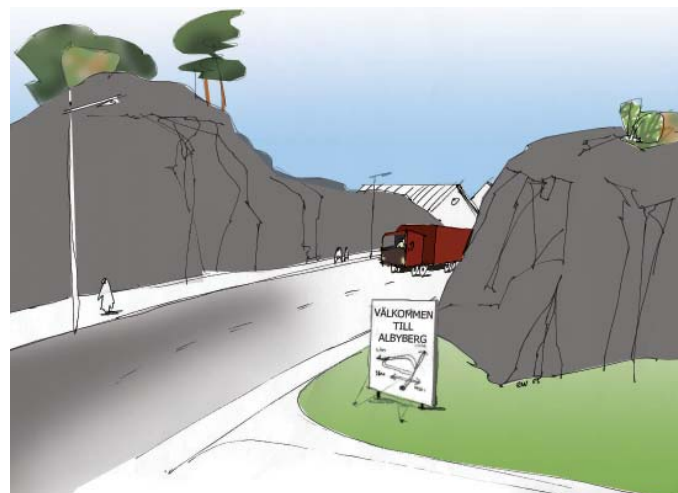
Huvudentrén är tänkt att flankeras av sprängda bergsbranter som bildar en tydlig port och visar geologin i området. Vid porten bör områdets namn skyltas.

Den direkta anslutningen av Albyberg till trafikplatsen ger verksamhetsområdet en god tillgänglighet till huvudvägnätet i regionen.

En ombyggnad, till en cirkulationsplats, av den östra anslutningen till Dalarölanken i Jordbro trafikplats kommer att innebära en positiv förändring. Trafikplatsen är idag olycksdrabbad och en ombyggnad till förbättrar trafiksäkerhetsförhållandena. Den västra anslutningen till väg 73 är redan idag projekterad för att bli ombyggd till cirkulationsplats.

Gator i området

Gatunätet i Albyberg är indelat med utgångspunkt från den funktion gatorna har. I området finns dels huvudgator som leder trafiken från lokalgatorna till det övergripande vägnätet, dels lokalgator som utgör angöring till fastigheterna. Med hänsyn till den relativt hårda exploateringen föreslås trädplanteringar längs gatorna i området.

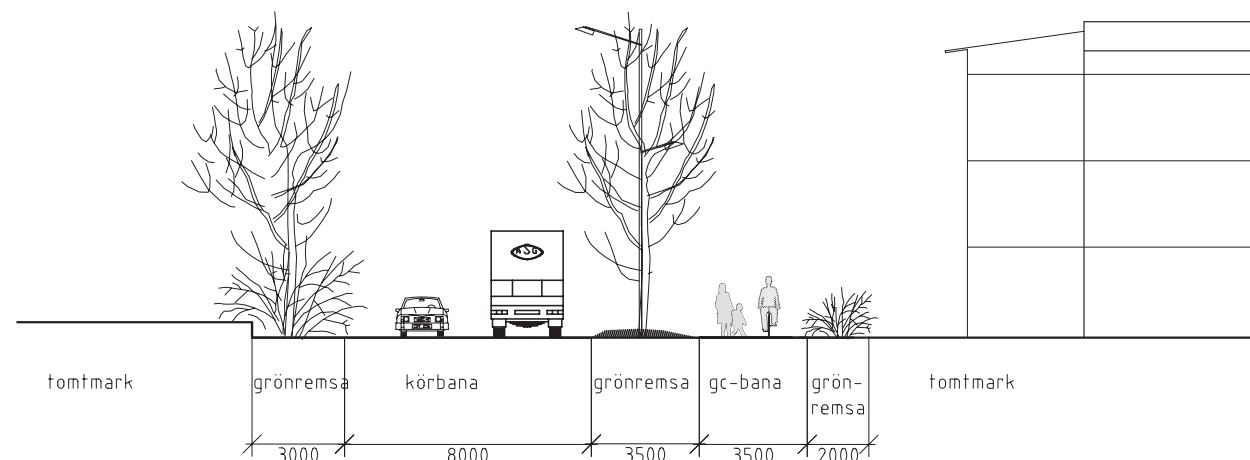


Huvudangöringen sprängs fram genom berget och skapar en tydlig entré till Albyberg.

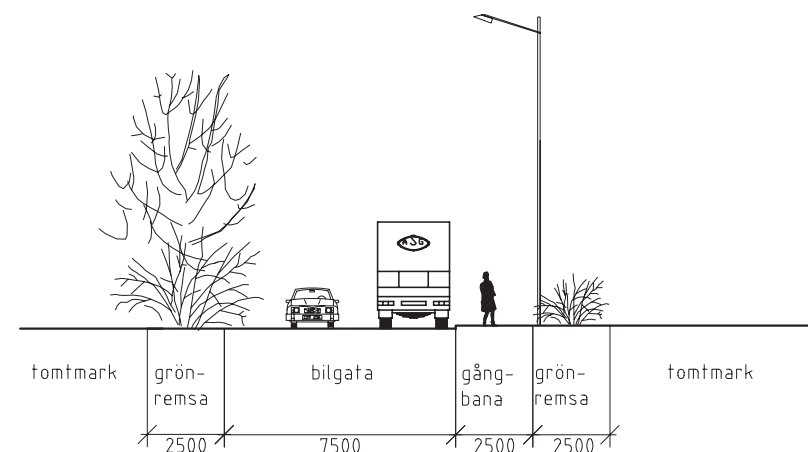
Utgångspunkten för utformningen av gatorna i Albyberg är att all parkering, uppställning och lasthantering skall ske på tomtmarken. Gatorna skall nyttjas som förbindelselänkar. Gatusektionerna är utformade för att medge möte mellan två tunga fordon.

Huvudgatorna föreslås utbyggda med en separat gång- och cykelbana på gatans ena sida. På varje sida föreslås trädtrader. Huvudgatorna utgör gröna alléer i ett annars hårdgjort verksamhetsområde.

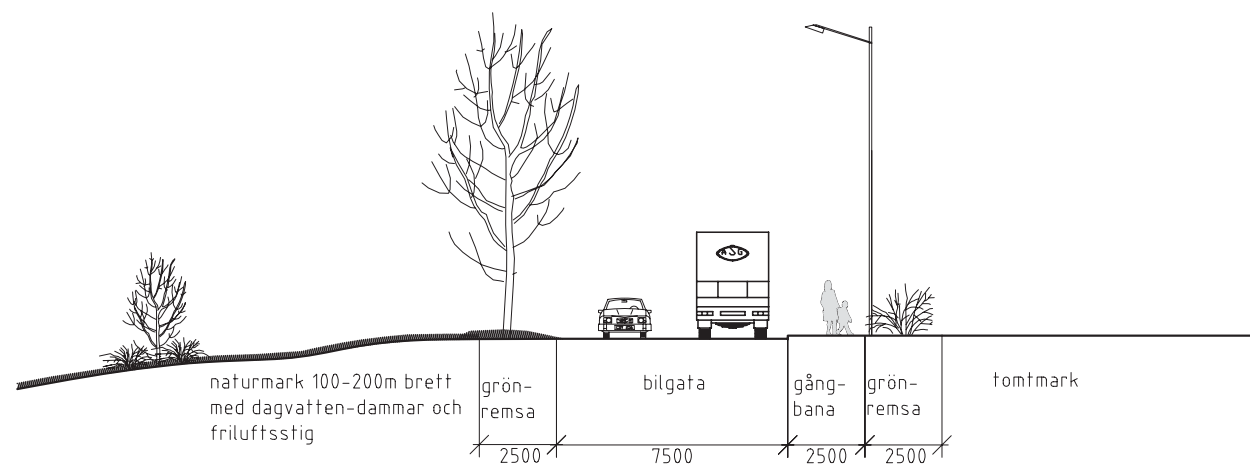
Trafikflödet på lokalgatorna kommer att bli relativt begränsat och cykling kan ske på körbanan blandat med biltrafiken. Lokalgatorna utrustas med gångbana på den ena sidan. Långa lokalgator föreslås dock utrustas med gång- och cykelbana. Vidare föreslås en trädplantering längs ena sidan.



SEKTION
HUVUDGATA
TOTALT 20 m



SEKTION
LOKALGATA
TOTALT 15m



SEKTION
GATA LÄNGS NATURSTRÅK
TOTALT 15m



Huvudangöring till Jordbro trafikplats och planerad ombyggnad av den västra anslutningen mellan Jordbro-länken och väg 73.

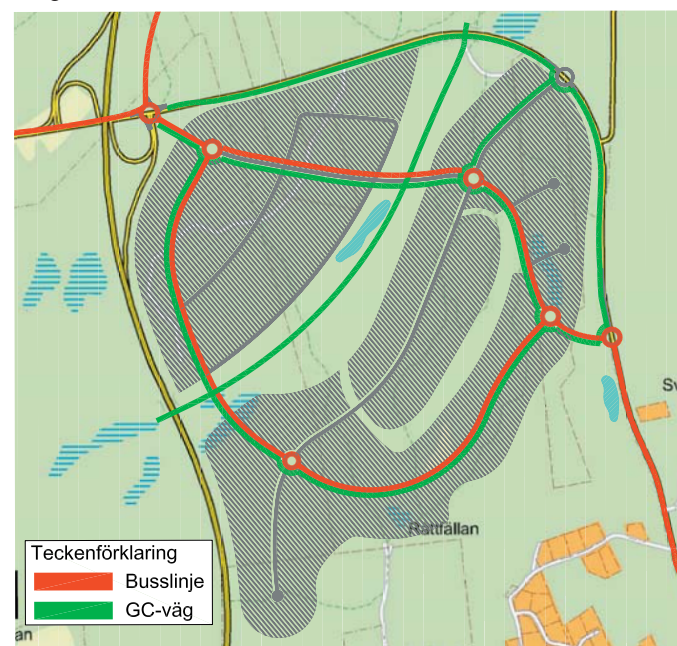
Gatornas läge i terrängen

Utvecklingen av Albyberg innebär stora markåtgärder med sprängning och fyllning för att kunna dra fram gator och terrassera användbara tomter. I anslutning till det låglänta dalstråket bör gatuprofilen ligga nära den befintliga marken. Den låga vägprofilen är svår att åstadkomma i den södra passagen av dalstråket. Där kommer vägen att löpa på en ca tre meter hög vägbank som skär av dalstråket. Här kan med fördel en bro byggas. I andra hand anläggs en bred vägport med flackade slanter för att skapa öppenhet och god visuell förbindelse i dalen.



Alternativ med bro över västra dalstråket möjliggör fri passage för människor och vilt i naturmarken.

Alternativ med vägbank med vägport över västra dalstråket. Porten görs bred och slanterna flackas ut vid mynningen.



Förslag till utbyggnad av gång- och cykelförbindelser i Albyberg samt förslag till busslinjesträckning genom området.



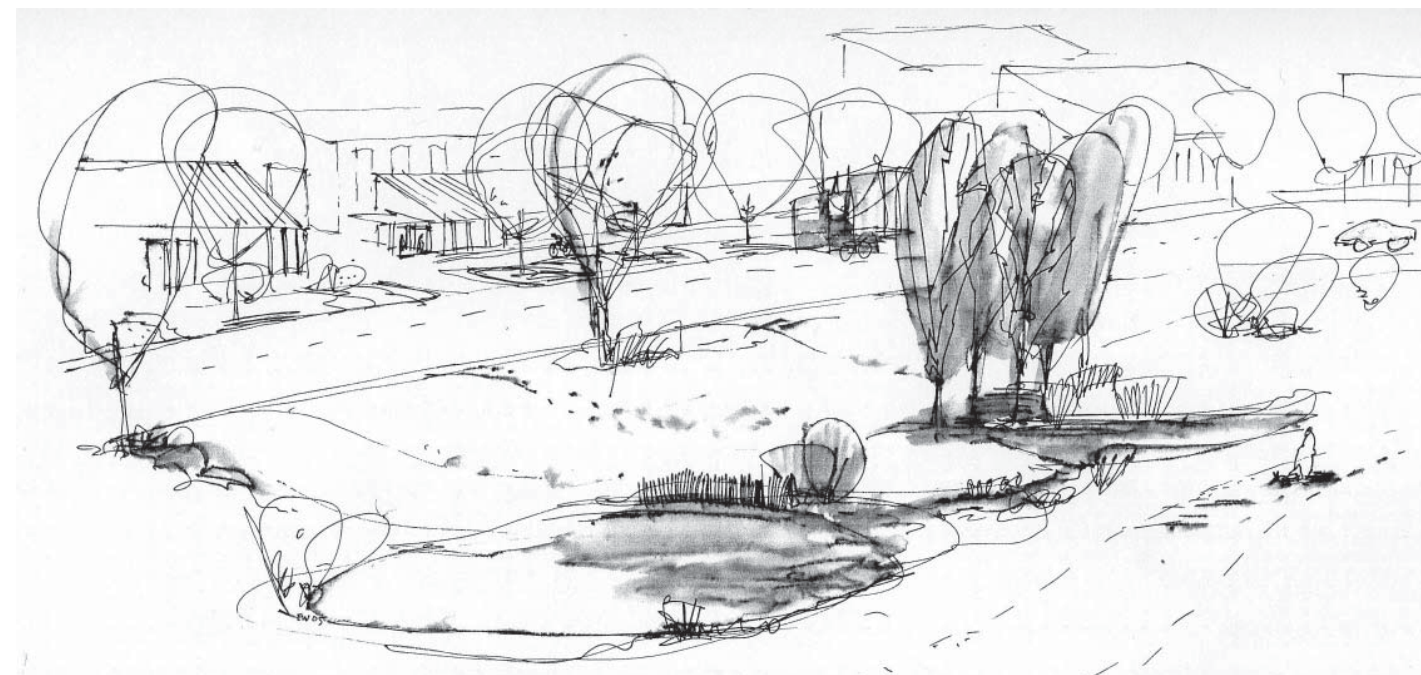
Trafikflöden år 2025. Fordon per dygn

Utformning av kvartersmark

Byggnader bör placeras i närhet till gatorna. Det är önskvärt att bebyggelsen minskar gaturummet och att personalutrymmen, ingångar och receptioner bidrar med liv och aktivitet till gatan. Utrymmeskrävande omlastningsverksamheter bör ske längre in på tomtmarken. Stora lutningar tas i första hand upp mellan tomter och mot vägar, en terrassering på upp till en och en halv meter mellan tomter är acceptabelt. En uppfart per tomt underlättar orienteringen och minskar problem med slanter och stödmurar mot gator. I gränzoner, utan schakt och sprängning, bevaras med fördel befintlig vegetation.

Längs väg 73 och mot Dalarölanken är tomterna väl exponerade mot trafiken. Byggnaderna bör här placeras med en attraktiv fasad både utåt vägarna och in mot området. Längs områdets östra kant löper en bäck som leder vatten till Husbyån. Vid exploatering längs denna sträcka bör en ridå av befintlig vegetation bevaras längs vägen. Sprängning och fyllning av tomter, längs denna sträcka, sker inifrån området.

Byggnadshöjden inom området bör lämpligtvis varieras. I de lägre delarna, utan påverkan på horisontlinjen, kan höjer på upp till 20 - 25 meter tillåtas. I högre belägna delområden bör byggnadshöjden anpassas så att horisontlinjen om möjligt ej överskrids.



Vy över dagvattendammarna med rekreationsstråket intill. Dammarna ligger i närheten av gatan som löper längs dalgången.

Grönstruktur

Dalgången som sträcker sig genom området, och som lämnats obebyggd, föreslås bli ett brett naturstråk genom området som kan nyttjas för rekreation för de som arbetar i Albybergs verksamhetsområde. Området kommer också att fylla ett syfte som rekreativ förbindelse mellan kommundelarna i Haninge. Det är värdefullt att kunna röra sig i den låglänta dalgången med upplevelsen av det branta söder-törnsberget i öster. Söder om Albyberg bibehålls en skyddzon av berg och skog mot bebyggelsen i Alby. I östra delen av området bevaras en trädridå längs befintlig bäck. Offentlig grönska utgörs i första hand av bevarad natur som görs tillgänglig i dalstråket samt av trädplanteringar längs gatorna i området.

Vidare är det tänkt att det centrala naturområdet skall fylla en funktion i omhändertagandet av dagvatten i Albyberg (se vidare under teknisk försörjning). I det låglänta centralpartiet samlas dagvattnet upp i ett antal större dammar som utgör fördröjningsmagasin och möjliggör rening av vatten. Dammarna utformas med flacka slanter, partier med öppet vatten och delvis strandmattor i vattenbrynet. Dammarna har även en estetisk funktion för de som rör sig längs dalen eller har utsikt över denna.

Kollektivtrafik

Dalarövägen trafikeras idag av busslinjer från Dalarö med ändhållplatser i Handenterminalen och på Gullmarsplan. När utbyggnaden av Albyberg är genomförd kan det vara lämpligt att kollektivtrafikförsörja området genom att förändra linjesträckningarna på någon eller båda linjerna och låta dessa passera genom området.

Trafikalstring

Fullt utbyggt bedöms Albyberg alstra en trafik i storleksordningen 15 000 - 20 000 fordon per dygn. På kartan till höger har en uppräknings gjorts av nuvarande trafikflöden på anslutande vägnät år 2025. Till det har lagts en fördelning av tillskottet från Albyberg. Beräkningen visar att anslutande vägnät väl kommer att klara planerad utbyggnad.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning enligt Miljöbalken

Enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning, när en plan upprättas som kan antas få betydande miljöpåverkan. Inledningsvis genomförs en *behovsbedömning* med inriktning på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte, vilket styr om en miljöbedömning ska genomföras.

I behovsbedömningen skall hänsyn tas till:

- planens karaktäristiska egenskaper
- planens lokalisering
- de möjliga effekternas karaktäristiska egenskaper

Med utgångspunkt från ovan kan konstateras att planen innebär ianspråktagande av naturmark som idag används för rekreation. Vidare innebär planen ett behov av följdinvesteringar i infrastruktur som vägar och ledningar. Planerade verksamheter inom planområdet, bla tillverkningsindustri och logistikföretag, bedöms även alstra avfall och medföra en påtaglig trafikökning på anslutande vägar.

Platsen bedöms inte vara känslig för påverkan men den förändrade markanvändningen påverkar framförallt förutsättningarna för naturmiljö och friluftsliv. Andra miljöpåverkande faktorer är den ökade trafiken och påverkan på dagvatten.

Med utgångspunkt från ovanstående görs bedömningen att det inte kan uteslutas att planprogrammet och dess konsekvenser kan medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning ska tas fram. Med hänsyn till att detaljplanläggningen troligtvis kommer att ske successivt av området, görs lämpligtvis en samlad miljöbedömning för hela programområdet, som sedan ligger till grund för bedömningar för respektive detaljplan som upprättas.

Miljöbedömningens omfattning

Miljöbedömning är den procedur som en plan eller ett program ska genomgå om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen ingår; avgränsning, samråd, analys, miljökonsekvensbeskrivning, antagande samt uppföljning.

Samråd

Samråd ska alltid ske med berörd länsstyrelse och kommun om behovsbedömningen. Om en miljöbe-

dömning ska göras ska samråd även ske avseende miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och detaljeringsnivå. Planen och miljökonsekvensbeskrivningen ska också göras tillgänglig för övriga berörda myndigheter och allmänheten och kommunen ska visa hur framförda synpunkter från samråd har beaktats.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivningen är det huvuddokument, som ska upprättas inom ramen för miljöbedömningen, där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Avgränsning

Då de flesta av miljöaspekterna inte går att avgränsa till endast programområdet har det geografiska område som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen utökats till att omfatta recipient för dagvatten från programområdet, omgivande vägnät samt grönstruktur som berör områden utanför programområdet.

Miljökonsekvensbeskrivningen avser den förändrade markanvändningen och begränsas till att i första hand omfatta förhållanden som förväntas råda när projektet huvudsakligen förväntas vara slutfört, d v s tiden efter byggskedet.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Programområdet innehåller eller gränsar inte till någon nationalpark, naturreservat, Natura 2000-område eller biotopskyddat område.

Albyberg är ett barrskogslandskap med höjdskillnader där låga bergsryggar med hållmarkstallskog kantas av gran- eller barrblandskog.

Området är oexploaterat men områdets ytterkanter är relativt störda ytor i det avseendet att det omringas av ett antal stora vägar vilka medför bl a barriäreffekter, buller och utsläpp.

I området finns mindre avsnitt av lövsumpskog där klibbal, sälg och glasbjörk dominerar.

Området har även några öppna blöta kärr som har stor betydelse för den ekologiska variationen och djurlivet.

I dalgången finns värdefulla sumpskogar, en nyckelbiotop samt områden med höga naturvärden. Nyckelbiotopen är en bergsbrant med barrskog där flera äldre aspar, lågor och död ved och äldre tallar bär märken av insekter och fåglar.

Genomförandet av planprogrammet kommer att medföra att habitat förstörs och fragmenteras samtidigt som växt- och djurlivets spridningsmöjligheter kommer att försvåras. Större sammanhängande naturområden är viktiga reproduktionsområden för djur och växter. Exploateringen av området kan medföra att reproduktionsmöjligheterna i området försvinner för vissa arter.

Nyckelbiotopen bör sparas som en del i det planerade grönstråket för att säkerställa den värdefulla miljön och eventuella arter som lever där.

Dagvatten och vattenmiljö

Se under rubriken *Teknisk försörjning*.

Buller

Den närmaste bebyggelsen ligger drygt 200 m från programrådets yttre gräns samt ca 1000 m från områdets centrala delar.

Vid fortsatt planering bör trafikbullret vara en del av underlaget till vilka sorters verksamheter som passar i området. Verksamheterna bör planeras med tanke på hur bulleralstrande de är. Området närmast bebyggelsen bör t.ex. ha mindre bullerstörande verksamheter än områden längre ifrån vilket även är intentionerna i verksamhetsinriktningen.

Kulturmiljö

Det finns inte några fornlämningar inom programområdet. Väg 227 är kulturhistoriskt värdefull vägmiljö och längs med vägen öster om Albyberg ligger ett vägmärke i form av en milstolpe i kalksten. Här finns även en runristning på en fast häll. Dock påverkas fornlämningarna inte av det tänkta verksamhetsområdet.

I området finns inte några byggnadsminnen och området ingår inte i ett kulturresevat.

Rekreation

Området närmast bebyggelsen i Alby, söder om Albyberg, är angivet som tätortsnära grönområde i översiktsplanen och det används som rekreations- och friluftsområde. Flera stigar och motionsspår passerar genom området och leder mot såväl Brandbergen som Jordbro bostadsområden via portar under Dalarölanen och motorvägen.

Ur rekreationssynpunkt kommer området att bli fragmenterat och eventuella nya vägar kommer att skapa barriäreffekter. Motionsspår och stigar försvinner till stor del och buller från verksamheterna kan störa den förväntade miljöupplevelsen, med avseende på tystnad och naturens egna ljud.

Beroende på hur verksamhetsområdet utformas kan rekreativiteterna påverkas i positiv eller negativ riktning. Det planerade grönstråket genom Albyberg kan medföra bättre tillgänglighet till andra rekreativiteterna.

Luftföroreningar

De beräkningar och mätningar som gjorts för Haninge kommun visar att dagens halter av luftföroreningar är lägre än miljökvalitetsnormerna. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärden för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar samt bensen och kolmonoxid. Beräkningarna visar på en trend med minskade utsläpp från vägtrafik och energisektorn vilket sannolikt innebär att normerna inte heller kommer att överskridas i kommunen år 2010.

Ett verksamhetsområde kommer att alstra mer trafik till och från området än idag vilket kan bidra till ökade luftföroreningar lokalt. Området har ett mycket bra läge avseende transporter med bil, med kort avstånd till väg 73 och den planerade Södertörnsleden.

Risker

Det omgivande vägnätet till Albyberg, väg 73 och Dalarölanen, är anvisade vägar för transporter av farligt gods. Länsstyrelsens rekommendationer är att en riskanalys skall göras om exploatering planeras inom 100 m från transportled för farligt gods. Normalt gäller att en zon om 25 m bör lämnas byggnadsfri intill transportled för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Närmaste anslutningspunkter för VA till det kommunala ledningsnätet är väster om Nynäsvägen, väg 73.

Topografin inom Albyberg och nivån på den tänkta anslutningspunkten medför att spillvattnet från området måste pumpas.

Vid korsningen Nynäsvägen - Tuvvägen finns en spillvattenledning med kapacitet att omhänderta spillvatten från Albyberg.

Parallellt med väg 73 finns en lämplig anslutningspunkt för vatten med kapacitet för områdets beräknade behov.

För att nå anslutningspunkter måste ledningarna passera väg 73. Detta kan antingen ske genom att de hängs i Dalaröänkens bro över Nynäsvägen. En sådan åtgärd kräver tillstånd från Vägverket.

Alternativt kan befintlig gångport under väg 73, i ett läge längre söderut, användas. Ett ytterligare alternativ är att anlägga en vägtrumma för ledningarna.

Den tänkta etappvisa utbyggnaden av området innebär att det kan vara lämpligt att anslutning av området sker med två ledningar för vatten i samma grav. Detta för att omsättningen i vattenledningsnätet inte ska bli för låg. Den första ledningen tas i drift för att klara de första utbyggnadsetapperna inklusive släckvatten. Den andra ledningen när behov finns av ökad kapacitet.

Även spillvattenanslutning av området sker lämpligtvis med två ledningar, en som klarar de första etapperna och en som klarar ett fullt utbyggt område.

Dagvattenhantering

Inom industriområdet ska dagvattnet i största möjliga omfattning omhändertas lokalt (lod).

Dagvatten ifrån gator kommer att ledas i ledningssystem som för vatten till de centralt lokaliserade dagvattendammarna. Dagvatten från "smutsiga ytor" skall ges möjlighet till försedimentation och oljeavskiljning. Detta bör ske genom att "behandla" detta dagvatten nära källan d.v.s i rännstensbrunnar alternativt oljeavskiljare.

Dagvatten ifrån gröna ytor, takvatten och naturmark kan ledas direkt till dagvattendammarna.

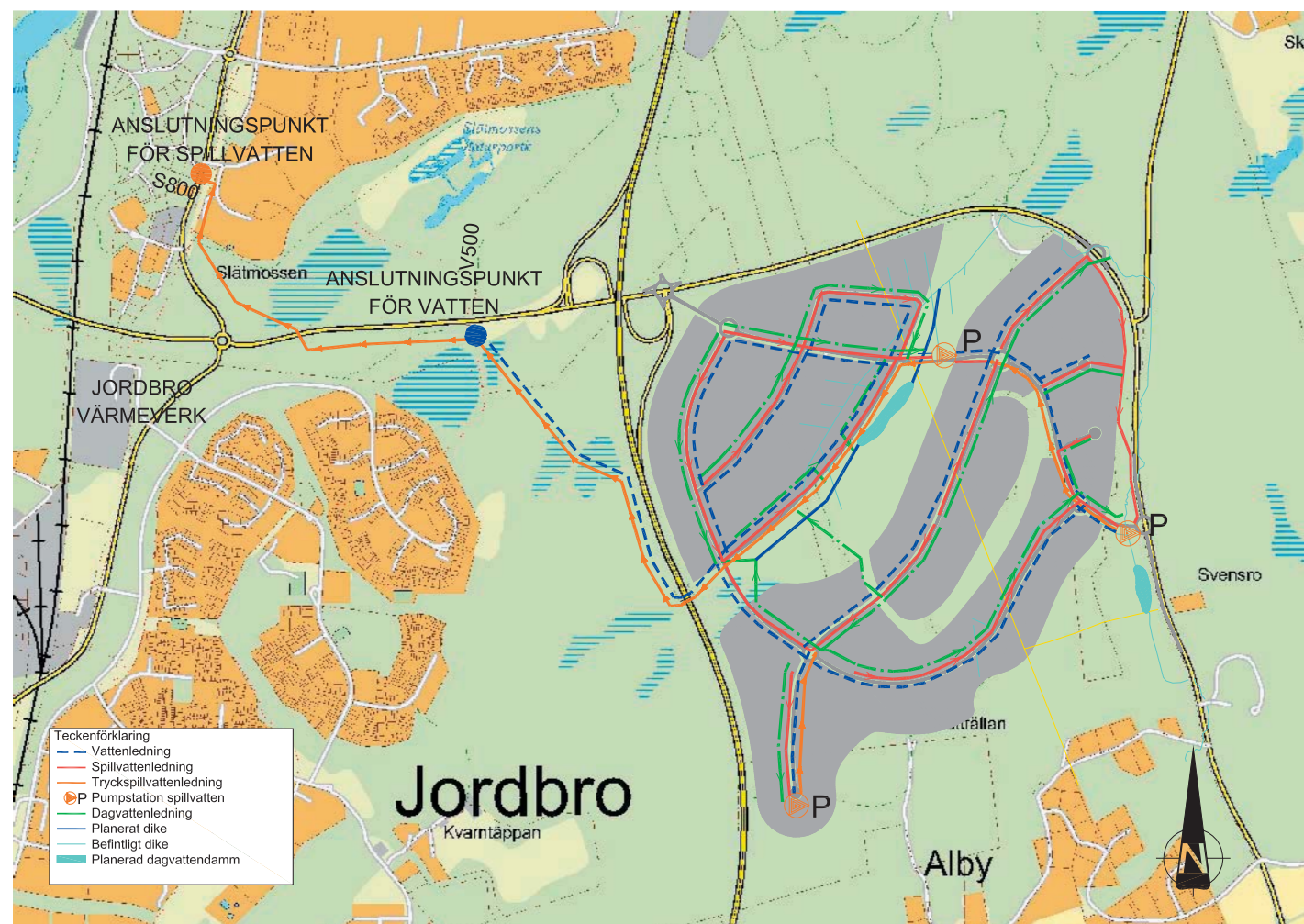
Två dammsystem är föreslagna, en i områdets centrala sänka och en i områdets sydöstra.

Ett dike/å förbinder den första dammens vatten med den andra dammen. Därefter avleds vattnet till Husbyån som passerar söder om området och vidare ut till Östersjön vid Årsta slott.

Den centrala dammen är belägen i torvmark i ett område med högt grundvatten. Dammen bör utformas med flacka stränder för att erhålla en stor yta för våtmarksväxter och minska risken för barn med branta stränder.

Energi

Det uppvärmningsalternativ som kommer att bli aktuellt för Albyberg är fjärrvärme. Värmeverket i Haninge är beläget i korsningen Nynäsvägen/Jordbrolänken på ett avstånd av 1,5 kilometer från Albyberg. Parallellt med Jordbrolänken, några hundra meter från Albyberg, finns en överföringsledning mot Tyresö. Detta bör vara en möjlig och lämplig anslutningspunkt. Alternativ anslutning är en utbyggnad av en direktledning från värmeverket.



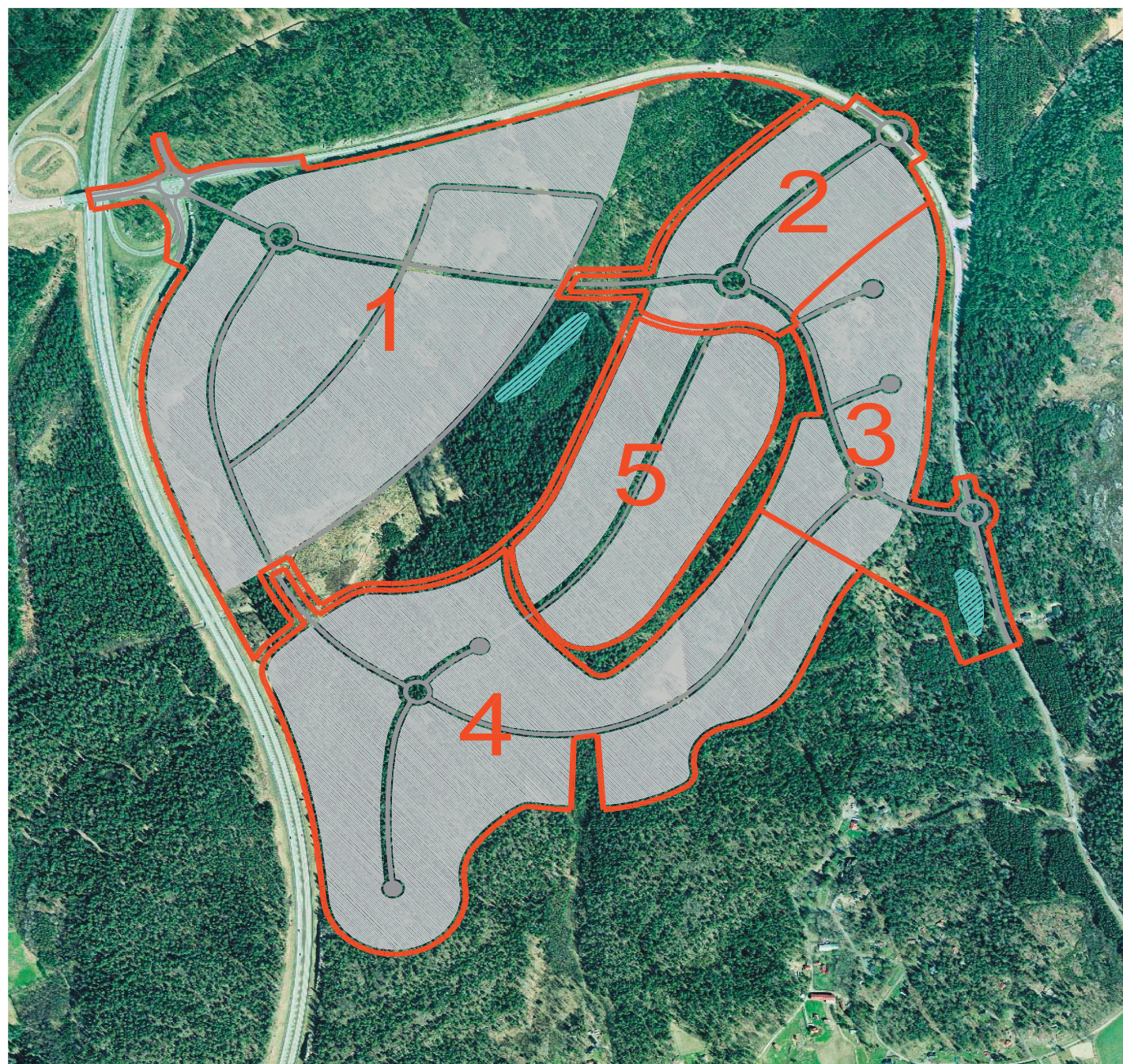
I dalgången mellan höjdpartierna i Albyberg föreslås anläggande av dammar för omhändertagand av dagvatten

Etapputbyggnad - genomförande

Etapputbyggnad

Albyberg är ett stort område. Totalt kan här, beroende på utbyggnadsalternativ, mellan 800 000 - 950 000 m² tomtmark iordningställas. Det årliga behovet i Haninge har tidigare pendlat mellan 50' - 100' m². Utbyggnaden av området kommer därför att pågå under en längre tid, mellan 20 - 30 år. Det är därför lämpligt att genomföra planläggning och utbyggnaden etappvis. Etapputbyggnad ger kortare tid mellan investeringen och intäkter. Vidare kan marknadsförhållandena m.m. förändras under tiden som gör att anpassning kan ske mellan etapperna.

Av den översiktliga tidplan till höger framgår att byggklar tomtmark tidigast finns tillgänglig runt årsskiftet 2008/2009. Tidplanen visar i övrigt principen med en successiv planläggning, markanordnande och utbyggnad. Takten hur detta sker kommer att anpassas efter behov och efterfrågan.



Etappindelning av Albybergs utbyggnad

Översiktlig tidsplan för planläggning och utbyggnad av Albyberg								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Planprogram	■							
Etapp 1		■	■	■	■	■	■	■
Etapp 2			■	■	■	■	■	■
Etapp 3				■	■	■	■	■
Etapp 4					■	■	■	■
Etapp 5						■	■	■

— Planläggning
— Markbearbetning
— Utbyggnad

Iordningställandet av mark

Albyberg är kuperat. För att kunna iordningställa kvartersmarken kommer varje etapp att inledas med omfattande terrasseringsarbeten. Under programarbetet har en principhöjdsättning gjorts av området. Med denna höjdsättning frigörs ca 2 miljoner kubm berg. Huvuddelen av detta, närmare 75 %, kommer att kunna användas inom området för utfyllnader och terrasseringsarbeten. Men ett betydande bergöverskott kommer att finnas som lämpligtvis krossas och försäljs. Det gör att varje utbyggnadsetapp, efter planläggning, inleds med ett längre skede än normalt för iordningställande av tomtmark, gator och ledningar.

Ansvariga för planprogrammet är en arbetsgrupp bestående av

Inger Holmqvist	Planchef	Haninge kommun
Kjell Flygelholm	Exploateringschef	Haninge kommun
Jan Persson	Planarkitekt	Haninge kommun
Kent Lindgren	Trafikplanerare	Haninge kommun
Bengt Grönberg	VA-planerare	Haninge kommun

Utarbetandet av planprogrammet har genomförts av

Tage Tillander	Uppdragsledare	Structor
Per Fladvad	Planutformning	Structor
Ove Hakala	Vägutformning	Structor
Mats Ohlson	Trafikutformning	Structor
Peter Bergström	Va- utformning	Structor
Petra Atrup	Miljöfrågor	Structor
Tomas Saxgård	Landskapsanalys	Landskapslaget
Emily Wade	Landskapsanalys	Landskapslaget

