

Detaljplan för

ALBYBERG ETAPP1

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

Samrådsredogörelse

Inledning

I detta dokument sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter från myndigheter, organisationer, kommunala nämnder, föreningar, fastighetsägare, boende m fl. Efter en redogörelse för hur samrådet bedrivits behandlas först synpunkter och frågor från samrådsmötet, därefter de yttranden som inkommit skriftligen. Sist i dokumentet sammanställs inkomna synpunkter och de revideringar av planen som de föranleder.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneförslaget för Albyberg Etapp1 har under perioden 2010-01-21 – 2010-02-19 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende m fl. Förslaget fanns under samma tid utställt i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Syftet med samrådet är att bredda kommunens beslutsunderlag med synpunkter och erfarenheter från berörda.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte hölls 2010-02-04 i form av ett öppet hus i kommunhuset, Rudsjöterrassen 2, Haninge. Det var mycket lite intresse från allmänheten då endast en besökare kom.

Inkomna yttranden

I samband med samrådet har 17 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under plansamrådet:

Myndigheter, kommunala nämnder m fl

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Länsstyrelsen	2010-02-25
2	Lantmäterimyndigheten	2010-02-25
3	Vägverket	2010-02-19
4	Banverket	2010-02-22
5	Socialförvaltningen	2010-02-12
6	Miljönämnden	2010-02-16
7	Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2010-02-01
8	SRV Återvinning AB	2010-02-17
9	Södertörns Brandförsvarsförbund	2010-02-18
10	AB Storstockholms Lokaltrafik	2010-02-18
11	Skogsstyrelsen	2010-02-19
12	Försvarsmakten	2010-04-12

Organisationer, företag, föreningar, m.fl.

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
13	Stockholms Handelskammare	2010-02-19
14	Vattenfall Eldistribution AB	2010-02-19
15	Albydals samfällighetsförening	2010-02-24

Enskilda sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
16	Henrik och Lotta Malmström	2010-02-24

Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
17	Nina Hjerpe	2010-02-19

Inkomna synpunkter med kommentarer

Från myndigheter, kommunala nämnder, m.fl.

Nr1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Naturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att de dokumenterade naturvärden som finns i området, och som Länsstyrelsen har kännedom om, utgörs av sumpskog samt ett s.k. naturvärdesobjekt och en nyckelbiotop. Samtliga dessa skogsområden har avgränsats och värderats av Skogsstyrelsen. Sumpskogar har generellt högt naturvärde, främst genom deras funktion som störningsfria refugier i landskapet. Naturvärdesobjekt bedöms ha högt naturvärde genom att de är artrika och/eller har värdefulla strukturer som t.ex. död ved. Nyckelbiotoper är dokumenterade livsmiljöer för rödlistade arter.

Länsstyrelsen anser att de förslag till åtgärder som framförs i MKB:n på sidan 20 är mycket bra. Länsstyrelsen bedömer att åtgärderna täcker in de hänsynstaganden som bör tas i det vidare planarbetet. Länsstyrelsen vill dock framhäva att nyckelbiotopen, för att långsiktigt behålla de naturvärden som finns idag, kommer att behöva kontakt med annan skogsmark runt omkring, för spridning av biologisk mångfald. Albyområdet ligger i en del av Storstockholms grönstruktur som utgör en mycket smal länk mellan Skutanområdet och Tyresta-Åva i öster samt Rudan-Harveden i väster. Denna redan smala länk kommer att tunnas ut ytterligare i och med att detaljplaneetapperna genomförs. Det grönstråk som ingår i detaljplanen bidrar i viss mån till att skapa en förbindelse mellan olika grönområden utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att grönstråket i planen är positivt, men vill framhålla att den smala länken i grönstrukturen ligger i områdets norra del. Hela området mellan Jordbro och Dalarövägen har under lång tid använts som friluftsområde av boende i Jordbro. Albybergsområdet har fyllt en funktion för friluftslivet, men det är helt riktigt, som påpekas i MKB:n, att det ändå är ganska nära till både Skutan- och Tyresta-området. I viss mån kan alltså de boende kompenseras för förlusten av skogen i Albyberg med att andra högkvalitativa friluftsskogar finns i närheten.

Vindkraftverk

I detaljplanen möjliggörs för etablering av vindkraftverk. Länsstyrelsen anser generellt sett att det är positivt att etablera vindkraftverk där det förekommer få konkurrerande intressen som kan påverkas negativt. Länsstyrelsen anser att kommunen bör belysa om risk för iskast från vindkraftverk kan föranleda bestämmelser om skyddsåtgärder eller skyddsavstånd i form av prickmark på plankartan. Planbestämmelse om högsta tillåtna höjd för vindkraftverk bör också övervägas.

Geoteknik

Av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen följer att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad rör ändamålet med hänsyn till bl.a. jord-, berg- och vattenförhållandena. Kommunen har upprättat en översiktlig geoteknisk rapport. Undersökningsresultaten visar att det inom planområdet finns mark som kan vara känslig rör sättningar. För att kunna bedöma lämpligheten för exploatering med hänsyn tagen till befintliga förhållanden bör den översiktliga geotekniska rapporten kompletteras med ytterligare undersökningar där lerans sättningsegenskaper utreds.

Vattenfrågor

Vattendelegationen beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vatten tillsammans med förvaltningsplan, åtgärdsprogram samt en miljökonsekvensbeskrivning. Det finns en beslutad miljökvalitetsnorm för varje vattenförekomst i länet som gäller vid provning och tillsyn. Vattenkvaliteten rar inte försämrats och ska i förekommande fall förbättras till God status senast 2015 respektive 2021. Det framgår av 2 kap 2 § PBL att miljökvalitetsnormerna ska följas vid planläggning. Vattenkvalitetsfrågorna bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Dagvattenfrågan har uppmärksamats

Samråd

Detaljplan för Albyberg, etapp 1, Haninge kommun

3(15)

i planbeskrivningen och i planens MKR. Hälften av det dagvatten som uppkommer förutsätts magasineras och fördröjas inom kvartersmark. Resterande del av dagvattnet från området föreslås avledas via dagvattenledningar till en dagvattendamm. Det är angeläget att dagvattnet hanteras på ett sätt så att belastningen på Husbyån blir så liten som möjligt. Länsstyrelsen förutsätter att man genom åtgärder på tomtmark och genom dammars utformning säkerställer en godtagbar vattenkvalitet. Det är viktigt att detta också regleras i planbestämmelser och följs upp i samband med genomförandet. Vid en så pass omfattande exploatering som föreslås vid Albyberg finns risk för påverkan på kommunens reservvattentäkter. Huruvida reservvattentäkterna påverkas bör undersökas i det fortsatta planarbetet.

Markavvattning

Om avvattning är en förutsättning för att ett markområde ska kunna bebyggas bör åtgärden betraktas som markavvattning, som omfattas av dispens- och tillståndsplikt. Det gäller såväl inom som utanför fastställd detaljplan. Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet för markavvattning. Kommunen bör i tidigt skede förvissa sig om möjligheten att få dispens och tillstånd till de eventuella markavvattningsåtgärder som genomförandet av planförslaget kan kräva.

Markavvattningsföretag

I planbeskrivningen anges att ett avvattningsföretag finns inom planområdet och att utbyggnadens påverkan utreds av kommunen. Planens konsekvenser för avvattningsföretaget bör redovisas i det fortsatta planarbetet.

Risker

Planområdet är lokaliserat vid Nynäsvägen, väg 73, som är primär transportled för farligt gods, samt Dalarölanken, v 227, som är sekundär transportled för farligt gods. Planen medger därutöver samlokalisering av icke-störande industri, kontor, hotell samt bensinstation inom samma kvarter. En riskutredning har tagits fram som beskriver den förväntade risknivån inom planområdet. Riskreducerande åtgärdsförslag har presenterats och även återgetts i planbeskrivning och MKB. Det är viktigt att åtgärderna säkerställs genom planbestämmelser. Informationsrutan som finns på plankartan utgör ett gott komplement, men ersätter inte de juridiskt bindande bestämmelserna. Länsstyrelsen anser att 25 meter är ett skyddsavstånd som behöver hållas mellan väg och bebyggelse även med föreslagna åtgärder med tanke på de ändamål som medges och den typ av farligt gods som förekommer. Länsstyrelsen anser även att en planbestämmelse bör tillföras som säkerställer att entréer inte vetter åt väg med transporter av farligt gods. Länsstyrelsen utgår från att riskfrågorna kring en etablering av drivmedelsförsäljning utreds vidare till nästa skede i planprocessen. Utifrån nuvarande underlag är det svårt att ta ställning till vilka riskreducerande åtgärder som erfordras.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen har tagit del av Vägverkets yttrande över planförslaget. Länsstyrelsen delar Vägverkets uppfattning att kommunen bör avvakta med nästa planeringsskede tills det finns en arbetsplan framme som visar vilka ytor som krävs för den nya anslutningen till det allmänna vägnätet.

Miljöbedömningsprocessen

1 miljöbedömningsprocessen ingår att redogöra för uppföljning och övervakning av eventuell betydande miljöpåverkan som kan uppkomma i samband med detaljplanens genomförande. 1 planförslagets MKB har konstaterats att någon betydande miljöpåverkan ej uppkommer. Enligt Länsstyrelsens mening bör uppföljningsarbetet därför inriktas på att de bedömningar som gjorts stämmer efter genomförandet och att de förslag till åtgärder som angivits genomförs. Vem som ansvarar uppföljningen bör framgå av planhandlingarna.

Planenhetens kommentar:

Naturmiljö:

Den gröna korridoren är i planförslaget något breddad i förhållande till det tidigare programmet. Dragningen av föreslagen gc- och ridväg justeras så att dokumenterade naturvärden inte påverkas. Se vidare kommentar till Skogsstyrelsens yttrande.

Vindkraftverk:

Planförslaget har omarbetats och området för ett större vindkraftverk har tagits bort. Generellt medger dock planen att små vindkraftverk med vertikal rotoraxel och med en totalhöjd på högst 10m sätts upp på byggnaders tak.

Geoteknik:

Den geotekniska undersökningen kommer att kompletteras med undersökning av lerans sättningssäkerhet innan utbyggnaden påbörjas.

Vattenfrågor, Markavvattning och Markavvattningsföretag:

Ett utredningsarbete som tar sin utgångspunkt i Länsstyrelsens synpunkter har genomförts på kommunens initiativ. Här behandlas vattenkvaliteten i Husbyån. Arbetet omfattar även utformning av dagvattendammar, -utlopp, mm. Utredningen visar att planerad utbyggnad medför en ökning av näringsämnen, metaller och andra miljöskadliga ämnen i dagvattnet. De föroreningsmängder som når Husbyån ger endast upphov till en marginell ökning av närsaltsbelastningen i ån. Slutsatsen är att exploateringen inte nämnvärt kommer att påverka Husbyån eller dess höga fiskeribiologiska värden. Som ett resultat av utredningsarbetet kommer nödvändiga ansökningshandlingar om vattenverksamhet, dispens från markavvattning och upphävande av markavvattningsföretag att inlämnas. Inga reservvattentäkter påverkas.

Risker:

Planen är så utformad att avståndet mellan väg och bebyggelse överallt överstiger 25m. För det nordostligaste kvarteret, kompletteras skyddsbestämmelsen "b1" med att entréer inte får läggas mot Dalarölanen.

Planbestämmelser kan inte formuleras för skyddsräcken och skyddsvallar som ligger utanför planen. Dessa åtgärder säkras i genomförandeavtal mellan kommunen och Vägverket.

Riskfrågorna avseende drivmedelsförsäljning kan utredas vidare först när ett konkret etableringsförslag föreligger.

Trafikfrågor:

Kommunen ser inget hinder i att fortsätta planprocessen utan bedömer att det underlag som tagits fram inom ramen för förstudien är tillräckligt. Kommunen utgår från att man i ett genomförandeavtal tillsammans med Vägverket kan finna formerna för en fortsatt process

Miljöbedömningsprocessen:

Kommunen har sökt och fått pengar från Delegationen för Hållbar Stadsutveckling. Man avser att driva den fortsatta planeringen av Albyberg som ett projekt med dessa förtecken. Att föreslagna åtgärder verkligen genomförs och att den redan höga ambitionen bibehålls, säkras genom den projektorganisation som skall driva planeringen.

Nr2. Lantmäterimyndigheten i Stockholms län

Plankarta

Saknas info om hur grundkartan är upprättad och vilket koordinatsystem som gäller. Grundkartan är inte daterad.

Plangenomförande

Eftersom fastighetsförteckningen ej funnits att tillgå är det oklart om Alby s:1 är redovisad. Alby s:1 som går genom planområdet bör nämnas i genomförandebeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor. Samfälligheten blir föremål för inlösen genom laga kraft vunnen plan.

Beteckning y för ett vägområde inom kvartersmark bör bytas mot g eftersom det uppenbarligen avser en gemensamhetsanläggning. Överhuvudtaget bör varje kvarter kompletteras med g eftersom det med största sannolikhet blir aktuellt med gemensamhetsanläggning för väg och VA.

I planbeskrivningen under rubriken "Gator och trafik" finns några exempel på gatusektioner redovisade som också föreslås gälla inom kvartersmark. Lantmäteriet vill påpeka att det är svårt för kommunen som planförfattare att inom kvartersmark detaljstyra utformningen av kvartersanläggningar vid genomförandet.

Planenhetens kommentar:

Grundkartan kompletteras inför utställningen med den saknade informationen. Planenheten missade att skicka med fastighetsförteckningen i samrådsremissen. Fastighetsförteckningen kommer att kompletteras med samfälligheten Alby s:1 inför utställningen. Genomförandebeskrivningen kommer att behandla frågan om inlösen. Planbestämmelserna ändras i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.

Utformningen av gator på kvartersmark avses styras i avtal och i stadgarna för de gemensamhetsanläggningar som ansvarar för dessa.

Nr3. Vägverket

Vägverket yttrar sig som väghållare för väg 73, väg 227 samt som sektorsansvarig myndighet för vägtransportsystemet.

Det nya verksamhetsområdet erfordrar anslutning till allmänt vägnät, i första hand för etapp 1 av området. Vid en fullständig utbyggnad av området kan ytterligare åtgärder på vägnätet behöva genomföras. Enligt väglagen krävs alltid förstudie vid byggande av väg samt vid drift av väg som kräver utökad markbehov eller andra åtgärder som påverkar allmänna och enskilda intressen.

Framtagande av förstudie för åtgärder på statlig väg pågår för närvarande i samarbete mellan Vägverket och Haninge kommun. Vägverket anser att kommunen bör avvakta med utställningsskedet av detaljplanen innan arbetsplan är genomförd. D.v.s., när vi vet exakt läge och detaljer kring ny anslutning. 1 dags läget visar planförslaget inte på någon anslutning till området, då detta alltså håller på att utredas.

De ombyggnadsåtgärder på omgivande vägnät som behövs med anledning av den nya etableringen måste finansieras av annan än Vägverket. Avtal skall skrivas kring detta innan planen förs vidare för antagande.

I planförslaget anges att planen inte innehåller några bestämmelser om högsta tillåtna bullervärden, utan att dessa frågor styrs i bygglovsskedet. Vägverket anser att riktvärdena, som finns för trafikbuller

Samråd

Detaljplan för Albyberg, etapp 1, Haninge kommun

6(15)

och som anges i regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse och att bullerriktvärdena bör skrivas in i planbestämmelserna. Vägverket har ingen ekonomisk möjlighet att åtgärda buller när kommunen planerar ny bebyggelse intill vägen. Om bulleråtgärder erfordras för att möjliggöra en exploatering måste dessa således bekostas av annan än Vägverket.

Planområdet gränsar till väg 73 som är primär transportled för farligt gods, samt väg 227 som är sekundär transportled för farligt gods. En riskutredning har därmed tagits fram i samband med planarbetet. Riskerna har i utredningen beräknats med antagandet att området är fullt utbyggt. Länsstyrelsen har det övergripande ansvaret för riskfrågor, men åtgärdernas placering måste fortsatt diskuteras med Vägverket. Riskreducerande åtgärder vid en eventuell etablering av tankstation måste även utredas vidare. De åtgärder som ska genomföras ska bekostas av annan än Vägverket. Innan några byggnadsåtgärder, som berör den allmänna vägen, påbörjas ska dock ritningar granskas och godkännas av Vägverket. Dessa handlingar ska ligga till grund för ett genomförandeavtal som ska upprättas mellan parterna. Avtalet ska bl.a. reglera byggnadstekniska detaljer, drift- och underhåll och reinvestering samt mellanhavanden under byggnadstiden.

Vägverket vill även informera om att nya riktlinjer för anläggande av vindkraftverk håller på att tas fram och beräknas vara klar 1 april 2010. Vindkraftverk ska likväl placeras och utformas utifrån trafiksäkerhetssynpunkt på acceptabelt sätt. Risk för att is eller andra nedfallande delar sprids över långa avstånd bör som anges i planförslaget övervägas vad gäller skyddsavstånd till bl.a. allmänna vägar. Transporter av delar till vindkraftverk är långa och vissa mycket tunga och därför krävs även dispens från Vägverket för att få köra på det allmänna vägnätet. Det är viktigt att beakta lämpliga transportvägar och utreda möjligheterna till att få dispens för de planerade transporterna. Större ombyggnader av vägskäl samt förstärkning av vägar kan i samband med vindkraftsverkstransporter behöva genomföras. Vägverket har dock ingen möjlighet att inrymma kostnader för eventuella åtgärder i sin budget.

Planenhetens kommentar:

Kommunen ser inget hinder i att fortsätta planprocessen utan bedömer att det underlag som tagits fram inom ramen för förstudien är tillräckligt. Kommunen utgår från att man i ett genomförandeavtal tillsammans med Vägverket kan formulera en fortsatt process som inbegriper kostnaderna för en ombyggnad av Dalarölnken.

Kommunen anser att bestämmelser kring bullerriktvärden inte bör finnas som bestämmelser i detaljplanen då detta regleras på annat sätt.

Riskfrågorna avseende drivmedelsförsäljning mm, kan utredas vidare först när ett konkret etableringsförslag föreligger. Området för vindkraftverk har tagits bort ur planen.

Nr4. Banverket

Banverket har mottagit rubricerat ärende och har inget att erinra

Nr5 Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inga synpunkter att lämna på det remitterade förslaget.

Nr6. Miljönämnden

Förvaltningen är positiv till att planen utformas med inslag av gröna ytor och reserverad plats för vindkraftverk

Miljönämnden antar kommunstyrelseförvaltningens remissyttrande som sitt eget med tillägg att miljönämnden önskar se biogaspump i verksamhetsområdet och anser att verksamhetsutövarna bör uppmanas att använda miljövänliga bränslen. Dessutom borde ett reservat för ett framtida järnvägsspår utredas.

Mot bakgrund av Haninge kommuns koldioxidmål bör också beräkningar göras av utsläppen verksamhetsområdet förväntas generera. Byggnaderna bör förses med solceller eller senaste energieffektiva teknik. Belysning i området bör utformas i samarbete med till exempel KTH:s ljusutbildning.

Dagvatten bör tas om hand inom området för att inte belasta Husbyån med försämrad vattenkvalitet som följd. Syftet med detta är att uppfylla Vattendirektivet. Grönstråkets funktionalitet som spridningskorridor behöver säkerställas. I samband med bygglovgivning bör även grupper av träd bevaras i samråd med sökanden.

Planenhetens kommentar:

Vid etablering av drivmedelsförsäljning kan även alternativa bränslen som biogas erbjudas. För de kommande etapperna av verksamhetsområdet har kommunen sökt och fått medel av Delegationen för Hållbar Stadsutveckling. Inom detta projekt kommer man att på ett flertal sätt styra utbyggnad, innehåll och drift i en hållbar riktning. Detta arbete kommer då även att kunna omfatta etapp1.

Möjligheten att förse Albyberg med järnvägsanslutning har övervägts, men befunnits orimligt dyr. En utredning pågår beträffande möjligheterna att i Jordbro verksamhetsområde skapa en terminal för "Flexiwaggon", ett omlastningssystem mellan väg och järnväg.

Beräkning av områdets koldioxidutsläpp kommer inte att göras i detta skede.

Planen tillåter placering av solceller och små vindkraftverk på byggnader.

Dagvatten, se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Utformningen av grönstråket och kontakterna med omgivande naturområden bedöms säkra dess funktion som spridningskorridor.

Planområdet kommer att genomgå en stor förändring. En bärande idé i planförslaget är att grönkorridoren i dess sydöstra del med sin stora, samlade grönyta kompensera de naturområden som försvinner. I plankartans informationsruta finns tydliga rekommendationer att spara/återskapa grönytor.

Nr7. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

1. Förbundet vill särskilt betona vikten av att dagvattenfrågan utreds vidare i syfte att undvika framtida störningar på den känsliga Husbyån. Bästa möjliga reningsteknik ska användas för att minska miljöbelastningen från området. Riktlinjerna i fastställd dagvattenstrategi för Haninge kommun ska tillämpas. Till utställningsskedet ska beräknade föroreningsmängder (oljeindex, suspenderade ämnen, kväve, fosfor och tungmetaller) till Trälbacken och Husbyån redovisas. Även en ekotoxikologisk

Samråd

Detaljplan för Albyberg, etapp 1, Haninge kommun

8(15)

utredning behöver göras till utställningsskedet beträffande Husbyån och bedömd ev. påverkan på havsöring och andra förekommande fiskarter vid en planerad reningsanläggning för dagvatten.

2. Bestämmelserna om anmälningsplikt till förbundet för ev. stenkrossanläggning samt bensinstation ska följas i enlighet med förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899.

3. Bestämmelserna om anmälningsplikt alternativt tillståndsplikt för ev. vindkraftverk ska följas i enlighet med förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

4. Ett kontrollprogram enligt miljöbalken ska tas fram för byggtiden. Programmet ska bl a innehålla riktlinjer för byggbuller, vattenutsläpp, luftutsläpp, rutiner vid driftstörningar/markföroreningar etc. Programmet ska redovisas till förbundet innan byggstart.

Planenhetens kommentar:

1: *Beträffande dagvattenhantering, avvattning, vattenkvaliteten i Husbyån, etc, se kommentar till länsstyrelsens skrivelse.*

2, 3 och 4: *Synpunkterna noteras.*

Nr8. SRV Återvinning AB

SRV återvinning AB som beretts tillfälle att yttra sig beträffande rubricerade vill härmed meddela att vi förutsätter att samråd sker beträffande utformningen av en framtida samordnad lösning för hushållsavfallet. I övrigt har vi inget att erinra mot planen.

Planenhetens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Nr.9 Södertörns Brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk rör brandspridning

1. Brandpost: Enligt förslaget så ska brandpost endast placeras centralt i området. Södertöms brandförsvarsförbund anser att det är tveksamt med s.k. alternativt system för brandvattenförsörjning med tanke på den verksamhet som planeras. Det är inte rimligt att från enstaka brandpost köra med tankbil när byggnadsvolymer är så pass omfattande som planeras här. Istället bör ett konventionellt system planeras med brandposter på ett avstånd om maximalt 150 m planeras. I annat fall kan nyttjandet av området komma att bli begränsat i framtiden.

2. Spårbil: Då planen reserverar plats för framtida spårbilar yrkar Södertöms brandförsvarsförbund på att åtkomstmöjlighet för räddningsfordon beaktas i det kommande arbetet. Då erfarenheterna inom detta transportsätt är små önskar vi även att få delta i kommande planering av detta.

Synpunkter med anledning av risker:

3. Hotell tankstation: Enligt förslaget kommer det att ges utrymme för hotell inom planområdet. Södertöms brandförsvarsförbund yrkar på att riskutredningen revideras så att hänsyn tas till förhållandet med farligtgodsled, tankstation samt hotell. Även förhållande med alternativa bränslen såsom fordonsgas etc. bör inarbetas i riskutredning.

Södertöms brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade

Samråd

Detaljplan för Albyberg, etapp 1, Haninge kommun

9(15)

bebyggelse som klassas som en s.k. Bri -byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.

Planenhetens kommentar:

I VA-utredningen föreslås att brandposter skall förläggas på ett största inbördes avstånd av 150 meter.

Spårbil: Synpunkterna noteras.

Riskfrågorna avseende drivmedelsförsäljning mm, kan utredas vidare först när ett konkret etableringsförslag föreligger.

Nr10. AB Storstockholms Lokaltrafik

SL vill påpeka att det ur SLs synvinkel inte är ett område som planerats med en inriktning på hållbar stadsutveckling. Om kommunen hade haft den ambitionen skulle kommunen ha planerat detta arbetsplatsområde i ett mer centralt och kollektivtrafik nära läge.

Planhandlingen beskriver knapphändligt hur området ska kollektivtrafikförsörjas och bör därför kompletteras. SL ser gärna att en utbyggnadsplan tas fram för området samt hur området är tänkt att kollektivtrafikförsörjas under de olika skedena.

I planen står det att mellan 2500 - 6000 personer kan komma att arbeta i området när det är helt färdigställt. Det planerade arbetsplatsområdet bör innehålla minst 1500 - 2000 arbetsplatser för att få en ny busslinje till området som har ett utbud på två turer/timme, d.v.s. 30-minuterstrafik.

SL ser inga möjligheter att med föreslagen utformning dra linje 839 via området eftersom det blir en betydligt längre resväg för de befintliga resenärerna på linjen. Därför förespråkar SL att en ny vägförbindelse mellan Dalarölnäcken 227 och Dalarövägen byggs. Detta skulle möjliggöra tät trafikering med linje 839. För att inte fullsatta bussar från Dalarö ska få förlängd restid krävs även en hållplats på Dalarölnäcken. När området har fått tillräckligt resandeunderlag för en ny busslinje krävs en vändplan 1 piano m rådet.

Om busstrafiken i framtiden dras in i området bör eventuella störningar från busstrafik beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. SLs erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de fastigheter som vetter mot vägar som kommer att trafikeras av buss ska Socialstyrelsens riktvärden (SOSSES 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster mot störningar från tung trafik.

Gällande spårtaxi så är det än så länge ett oprövat transportsystem i kommersiell drift. Systemets många fördelar är därmed ännu inte verifierade, som kapacitet, flexibilitet, anläggnings- och driftskostnader etcetera. Ska en utveckling ske inom spårtaxiområdet är det nödvändigt att börja i liten skala även om systemets fördelar inte kan tillgodogöras fullt ut förrän det har en mycket omfattande utbredning. Så länge det saknas en definierad standard för ett spårtaxisystem och det finns flera leverantörer innebär en etablering också ett stort ekonomiskt risktagande.

SL vill delta i det fortsatta planarbetet.

Planenhetens kommentar:

Kommunen inser att den första etappen av det framtida verksamhetsområdet Albyberg inte har förutsättningar för en god kollektivtrafikförsörjning. Detta kommer att vara möjligt först när ytterligare en tillfart till området skapar förutsättningar för en genomgående busslinje.

För de kommande etapperna av verksamhetsområdet har kommunen sökt och fått medel av Delegationen för Hållbara Städer. Här kommer man på ett flertal sätt att styra utbyggnad, innehåll och drift i en hållbar riktning. Detta arbete kommer då även att kunna omfatta etapp1.

Samråd

Detaljplan för Albyberg, etapp 1, Haninge kommun

10(15)

Tanken på spårtaxi i området skall ses som en intressant möjlighet i en framtid.

Kommunens bygglovsenhet anser att bestämmelser kring bullerriktvärden inte bör finnas som bestämmelser i detaljplanen då detta regleras på annat sätt. Buller från busstrafik ser kommunen inte som ett särskilt problem eftersom verksamhetsområdet till sin karaktär ju kommer att rymma en avsevärd andel tung trafik.

Nr11. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har tagit del av era handlingar i rubricerade ärende. Beträffande befintliga naturvärden inom området för etapp 1, känner Skogsstyrelsen inte till mer än den registrerade nyckelbiotopen och de naturvärdesobjekt som omnämns i miljökonsekvensbeskrivningen. Beträffande rödlistade arter noterades spår i form av hackmärken av tretåighackspett vid inventeringstillfället i nyckelbiotopen (objektnummer 101 2h 40 i Skogsstyrelsens nyckelbiotopdatabas).

Skogsstyrelsen anser att de registrerade naturvärdesobjekten och nyckelbiotopen bör ingå i den planerade grönytan. Dessa områden bör få utvecklas fritt för att uppnå en optimal naturvårdsnytta. Det är viktigt att inte gång- och cykelvägen dras för nära dessa områden, med tanke på att torrträd och omkullfallna träd bör lämnas orörda för att gynna arter knutna till död ved. Skogsstyrelsen anser att det är viktigt att hela slänten och delar av de bergbundna delarna strax söder om de registrerade objekten kan ingå i de planerade grönytor för att inte påverka de befintliga naturvärdena negativt. Eftersom det finns intressanta områden med höga naturvärden i nära anslutning är det viktigt att spara spridningskorridorer för att arterna skall kunna sprida sig. Det planerade exploateringsområdet (etapp 1) betingar betydligt lägre naturvärden än angränsande områden både väster om Nynäsvägen, norr- och öster om Dalarövägen. Även om området betingar vissa naturvärden anser Skogsstyrelsen att det ger mindre påverkan av höga naturvärden än de nämnda angränsande områdena.

Skogsstyrelsen har även gjort en klassning av höga sociala värden inom tätortsnära områden i Stockholms län. Det planerade exploateringsområdet är inte klassat som höga sociala värden även om det finns stigar och att folk använder marken som rekreationsområde. Däremot är markerna väster om Nynäsvägen, norr- och öster om Dalarövägen klassade som områden med höga sociala värden. Det sammanfaller som tidigare nämnts med att de betingar höga naturvärden som till stor del är skyddsvärda.

Skogsstyrelsen vill även instämma och påpeka om betydelsen av att minimera en negativ påverkan av vattenkvaliteten i Trälbacken som ansluter till Husbyån.

I övrigt har Skogsstyrelsen inget att erinra.

Planens kommentar:

Gång- och cykelvägens liksom ridvägens sträckning ändras så att de inte inkräktar på eller kommer för nära nyckelbiotopen. För det aktuella området ges beteckningen NATUR för att förhindra att området ges "parkskötsel".

Plangränsen bibehålls, men nämnda naturvärden kommer att beaktas vid planläggningen av kommande etapper. Planens påverkan på vattenkvaliteten i Trälbacken och Husbyån är föremål för särskild utredning. Se vidare kommentar till länsstyrelsens skrivelse.

Nr12. Försvarsmakten

Verket är Ok för vår del.

Planenhetens kommentar:

Texten ovan är ett citat ur ett e-postmeddelande från Försvarsmakten, Produktionsledningens infrastrukturavdelning. Med "verket" avses det föreslagna vindkraftverket. Inför utställning av planen tas dock område för vindkraftverk bort.

Organisationer, företag, föreningar, m.fl.

Nr13. Stockholms handelskammare

Handelskammaren Östra Södertörn hänvisar till tidigare samrådsyttrande gällande planprogrammet. Därtill vill vi ytterligare poängtera vikten av att tillåta, och planera för mer "störande" verksamheter. Handelskammaren anser även att det är viktigt att inte enbart planera för spårbil, då detta är ett otestat kollektivtrafikmedel, utan komplettera planeringen med exempelvis trådbuss, som ett framtida fortskaffningsmedel.

Planenhetens kommentar:

Kommunen anser det viktigt att i Albyberg kunna erbjuda företag en vårdad, sammanhållen och attraktiv miljö. Det innebär att mer "störande" verksamheter i detta fall hänvisas till andra platser.

Tanken på spårtaxi i området skall ses som en intressant möjlighet i en framtid.

Nr14. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, lila linje = 70 kV högspänningsledning av regionnätstyp som är av största vikt för hela regionens elförsörjning, turkos = 22kV högspänningsledning och blå = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda jordkablar.

Inom planområdet har Vattenfall en befintlig luftledning, 22 kV omförläggning av denna till markkabel beräknar Vattenfall skulle kosta ca: 1750000 förutsatt att kabelsträckan kan hållas till ca: 700 meter. Om en kabelförläggning inte är aktuell så yrkar Vattenfall på ett I-område på vardera sidan av luftledningen på 5 meter. Vattenfall vill dock även informera att beroende på valet av byggteknik så kan avståndet till närmaste byggnad behöva vara så långt som 20 meter.

För att kunna strömförsörja detaljplanen så kommer Vattenfall att behöva uppföra 11 nätstationer. Vattenfall yrkar på E-områden för våra tillkommande stationer i enlighet med bifogade kartor (se blå prickar på detaljplanekartan). När E-området (minst 10x10meter) för nätstationen planeras ska det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem (5) meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas. Plats för hög och lågspänningskablar samt kabelskåp måste lämnas i lokalatorna inom detaljplanen. Se bilaga 1 och 2.

Planenhetens kommentar:

Avsikten är att befintlig luftledning skall markförläggas. Eftersom kvarterens tomtindelning inte är bestämd ges planen en generell bestämmelse som möjliggör byggande av "teknikus" (transformator, avloppspump).

Nr15. Albydals samfällighetsförening

Vi är positiva till att grönbarriären mellan Alby by och arbetsplatsområdet har utökats även om vi anser att den fortfarande inte följer översiktsplanen fullt ut. Det fortsatta detaljplan arbetet kommer därför att bli mycket viktigt för att kunna ta hänsyn till de intressen som möts Industri, Friluftsliv, Ridsport, Grönkorridorer, etc.

Vi är positiva till den kravbild som är angiven för byggnader och verksamheter inom området och vill försäkra oss om att nivån blir den samma i den nästkommande utbyggnadsfasen.

Vi är däremot fortsatt oroliga för budgeten för området. Vi anser att det kan sluta som en dyr historia för Haninge kommun med stora initiala lån med lång avbetalningsplan. Vi anser att de grova dragen av investeringar och lån för området måste ställas ut till allmänheten i någon form.

Planenhetens kommentar:

Grönkorridoren genom området är något bredare än i det tidigare framtagna programmet som ligger till grund för detaljplaneförslaget.

I samband med planarbetet görs exploateringskalkyler. Dessa ligger som grund för kommande beslut om investeringar.

Enskilda sakägare

Nr16. Henrik och Lotta Malmsten, Alby 2:3

Vi ser positivt på att gränsen mot Alby by är flyttad för att det skall finnas en möjlighet att gå runt bergen i Alby utan att komma in på industri området och även att vår mark inte längre är del av industri området. Vi anser att grönbarriären fortfarande är mindre än vad som angetts i översiktsplanen.

Vi ser också positivt på det regelverk som är uppsatt för bebyggelsen och verksamheterna inom området.

Vi ser att det finns möjlighet att utnyttja marken optimalt genom att kombinera Haninges uttalande om att vara en ridkommun med ett industriområde. Vi är positiva till att delta i detaljplanarbetet för nästkommande etapp för att då planera för att skapa rid- och promenadvägar på den skogsdel som återstår.

Vi har också förslag på ridhus för att på det sättet minska belastningen på de kvarstående skogsområdena.

I det fortsatta arbetet bör man tänka på:

Att det skall vara möjligt att rida mellan de tre punkterna

Alby

Kvarntäppan

Skutan

Vi anser att man måste bygga en säker överfart för hästar av Dalarövägen dels i riktning mot Skutan men så väl som riktning mot Åva

Rid och promenad vägar i de kvarvarande grönområdena, se förslag på bifogad karta.

Vi är fortsatt oroliga för att:

Det skall bli utsläpp i Husbyån så väl under byggtiden som när området är färdigt

Planerna ändras och grönområden stryks när investeringar ökar

Samråd

Detaljplan för Albyberg, etapp 1, Haninge kommun

13(15)

Att det inte finns ngn budget och att det kommer att kosta Haninge stora pengar över tiden

Planenhetens kommentar:

Synpunkterna inför kommande detaljplaneetapper noteras. Möjligheterna att till föreslagen ridväg koppla fler ridvägar beaktas i det fortsatta arbetet.

Dagvattenhantering och vattenkvaliteten i Husbyån studeras inom ramen för ett särskilt utredningsarbete. Se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Att ändra/minska grönområden i en lagakraftvunnen detaljplan kan göras endast inom ramen för ett nytt detaljplanearbete, med samråd, utställning, etc. Beträffande exploateringskostnader, se kommentar till skrivelse från Albydals samfällighetsförening.

Övriga inkomna synpunkter

Nr17. Nina Hjerpe, Järfälla

Beträffande detta ärende kan jag bara säga att det är bra om man sparar alla träd. Jag vill att man sparar natur överallt, så jag framför min önskan så.

Naturen är bra för livsglädjen och för syrets skull – för människa och djur.

Planenhetens kommentar:

Grönkorridoren längs områdets sydöstra gräns rymmer träd och många naturvärden. Korridoren hänger samman med andra grönområden som skapar promenadmöjligheter, ridmöjligheter och korridorer för djur att förflytta sig i ett grönt sammanhang.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Naturmiljön i och kring Albyberg har kommenterats i flera skrivelser. Det gäller både dokumenterade naturvärden och en nyckelbiotop. Grönstråkets storlek och dess betydelse för flora, fauna och för rekreation (promenader, ridning) har framförts liksom vikten av en god kontakt med omgivande rekreations-, natur- och kulturmiljöer.

Vattenfrågorna, dvs hanteringen av dagvatten och eventuell påverkan på vattenkvaliteten i Trälbacken och Husbyån har uppmärksammats.

Riskfrågorna avseende transporter med farligt gods på väg 73, Nynäsvägen och på väg 227, Dalarölanken, liksom risk för iskast från föreslaget vindkraftverk och riskerna i samband med drivmedelsförsäljning och i kombination med hotell har medfört synpunkter.

Vägverket har tagit upp genomförande- och kostnadsaspekterna när det gäller skyddsräcken längs allmän väg och tillfarten till området från väg 227, Dalarölanken. Man har föreslagit att planområdet utökas till att även omfatta rondellen vid infarten på väg 227.

Planförslagets inriktning mot en hållbar stadsutveckling har kommenterats. Det gäller tanken på spårtaxi, möjligheten till vindkraftverk, vindsnurror på byggnaders tak, etc.

Revidering av handlingar efter samrådet

1. Ändringar p.g.a. inkomna synpunkter

Den registrerade nyckelbiotopen i planområdets södra del säkras med en beteckning NATUR så att den lämnas orörd och inte blir föremål för "parkskötsel".

Utbyggnadsmöjligheten för tekniska anläggningar (transformatorer och avloppspumpstationer) möjliggörs genom en flexibel planbestämmelse där det exakta läget inte behöver preciseras förrän längre fram i exploateringsprocessen.

Med hänsyn till riskerna avseende transporter med farligt gods formuleras en bestämmelse för det nordostligaste kvarteret, som inte tillåter entréer mot väg 227, Dalarölanken.

Planområdet utvidgas enligt Vägverkets önskemål.

2. Synpunkter som inte medfört ändring.

Bestämmelser om högsta tillåtna bullervärden införs inte i planbestämmelserna. Denna fråga bevakas i byggsamrådsskedet.

3. Övriga ändringar

Området för ett större vindkraftverk har tagits bort och ges beteckning för industrikvarter. Återvändsgatan i områdets centrala del har tagits bort. För att uppnå en större flexibilitet när det gäller möjliga tomtstorlekar och sätt att tomtindela har gatan ersatts med en zon inom vilken en gång- och cykelväg skall kunna korsa området. Av samma orsak sätts beteckningen "u" (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) på hela det aktuella kvarteret.

Utfartsförbudet längs huvudgatan i den inre delen av området tas bort.

Höjdsättningen av gatorna tas bort eftersom områdets hela massbalansering och höjdsättning skall kunna bearbetas och optimeras i den fortsatta processen.

Ett område betecknat "n1" mot väg 73, Nynäsvägen har tagits bort. Syftet är att öka flexibiliteten när det gäller tomtstorlekar och tomtindelning.

Alla kvarter ges beteckningen "g" (gemensamhetsanläggning) så att erforderliga gator eller andra gemensamma anläggningar på kvartersmark kan bildas.

Bestämmelsen "b2" tas bort, eftersom sättningsrisken bör utredas innan marken belastas.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Sara Eriksdotter Hamamgi
Planarkitekt