

Detaljplan för del av Alby 1:9, "Restaurangtomten"
Albyberg

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande
2023-11-30

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning del 1 och del 2
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Geoteknik utredning *PM, GeoSkills AB* (2021-08-25), *MUR* (2021-08-06)
- Dagvattenutredning, *Envix Nord AB* 2022-03-04 rev. 2023-04-27
- PM geoteknikutredning, *Sweco* 2023-05-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	3
INLEDNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	31
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	34
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	37

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2017 § 171 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för del av Alby 1:9, i syfte att stärka Albybergs verksamhetsområde som en attraktiv arbetsplats genom att möjliggöra etablering av verksamheter inom centrum, konferens och idrott samt genom att ge förutsättningar för en skyltplats. Syftet är också att möjliggöra anläggandet av en driftväg längs med diket i detaljplaneområdets östra delar.

Detaljplaneområdet omfattar cirka 1,5 hektar och är beläget cirka 3,5 kilometer nordost om Jordbro centrum och pendeltågsstation.

Planförslaget innebär att byggnation av centrum, konferens, och idrottsanläggning möjliggörs.

Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i RUF5 och kommunens översiktsplan. Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

INLEDNING

BAKGRUND

Beslutet att planläggning för Alby arbetsområde skulle inledas togs i november 1988 av kommunstyrelsens planeringsutskott. Planarbetet för Albyberg grundar sig på ett program för hela området, som godkändes 2007. Etableringen sker etappvis, detaljplanen för den första etappen vann laga kraft 2011-10-25. Syftet med detaljplan för Albyberg etapp 1 är att möjliggöra utbyggnaden av den första etappen av verksamhetsområdet Albyberg.

Den 14 juni 2017, § 171 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för en del av Albyberg etapp 1, del av fastigheten Alby 1:9.

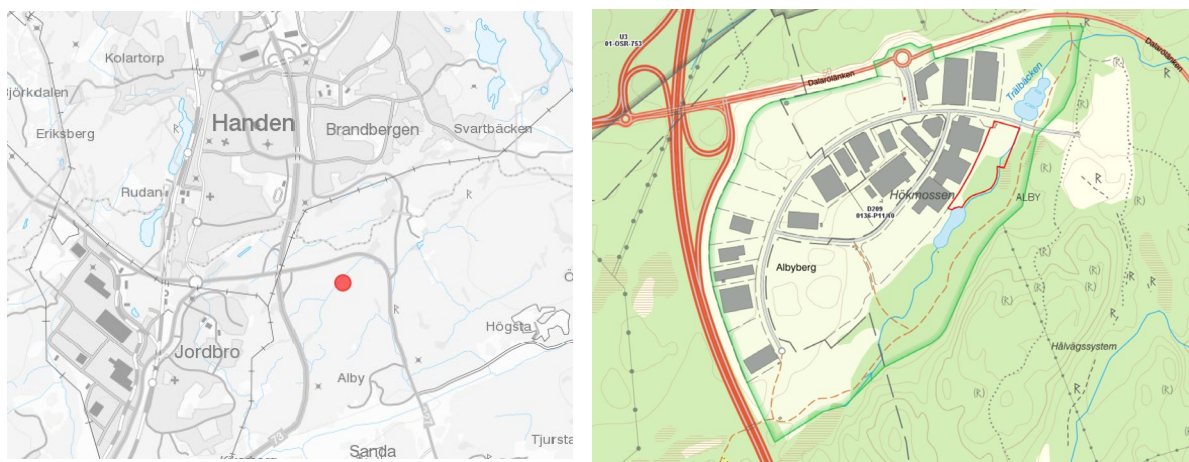
En ny detaljplan syftar till att möjliggöra utökad kvartersmark och byggrätt med egenskapsbestämmelser som möjliggör centrumändamål, konferensanläggning och idrottsanläggning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att stärka Albybergs verksamhetsområde som en attraktiv arbetsplats genom att möjliggöra etablering av verksamheter inom centrum, konferens och idrott samt genom att ge förutsättningar för en skyltplats på kvartersmark. Syftet är också att möjliggöra anläggandet av en driftväg längs med diket i detaljplaneområdets östra delar.

LÄGE OCH AREAL

Det tilltänkta detaljplaneområdet består av två delar som är belägna nordost om Jordbro centrum. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Alby 1:9 i Albyberg. Detaljplaneområdet ingår i detaljplan för Albyberg etapp 1 (D209), som ligger mellan Riksväg 73 och väg 227, Dalarölnken, cirka 3,5 kilometer sydost om Handen centrum och cirka 3,0 kilometer nordost om Jordbro centrum och pendeltågsstation. Detaljplaneområdet ligger i östra delen av gällande detaljplan D209. Detaljplaneområdet är på cirka 1,5 hektar och är i dagsläget obebyggt.



Figur 1. Översiktlig kartbild för lokalisering av detaljplaneområdet. Röd linje visar detaljplaneområdet och grön linje visar D 209.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet berör en del av fastigheten Alby 1:9 som ägs av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF5 2050)

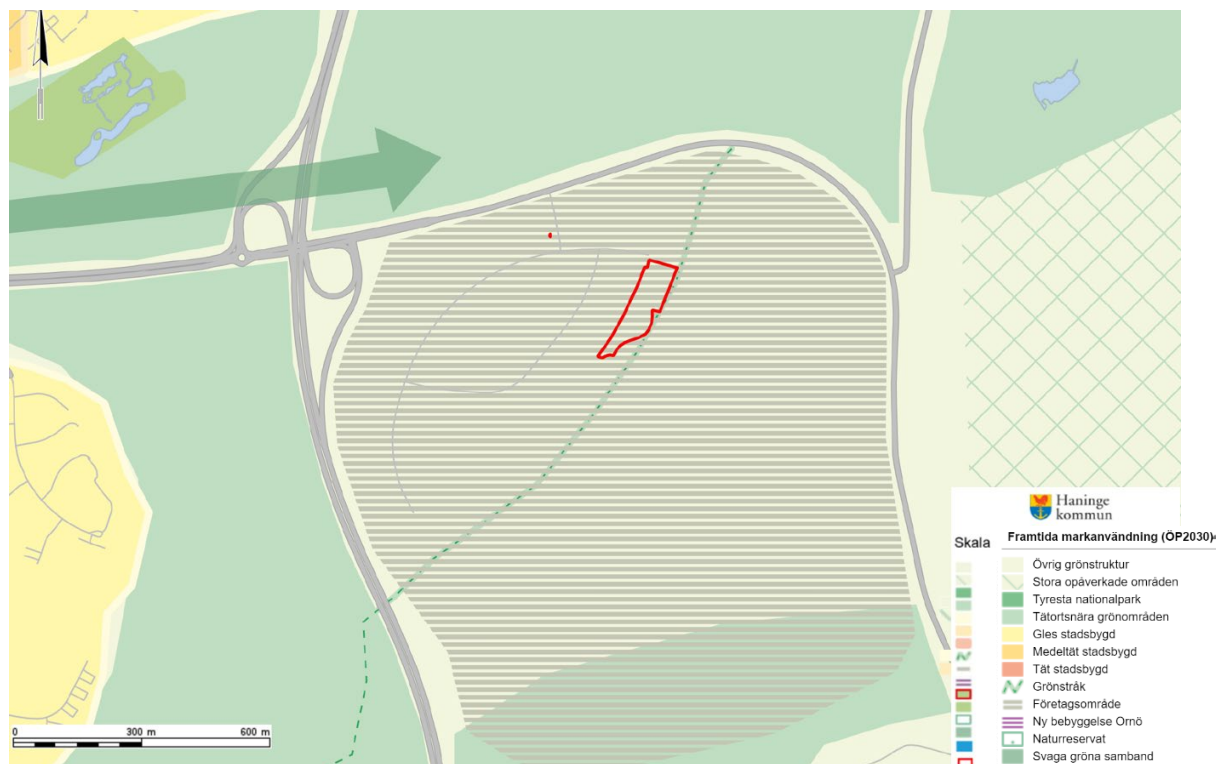
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050), antagen av landstingsfullmäktige 2018-06-12, pekas detaljplaneområdet ut som *sekundärt bebyggelseläge*. I RUF5 2050 framgår att de sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet.

De sekundära bebyggelselägena innehåller olika typer av bebyggelse, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse.

Enligt RUF5 2050 ska förhållningsättet för ett sekundärt bebyggelseläge bland annat vara att komplettera bebyggelse inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken samt att undvika en extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse. Detaljplanen bedöms ligga i linje med målen i RUF5 2050.

ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är Albybergsområdet utpekade som nytt företagsområde och är planerat för kontor och hotell samt industri som inte är störande för omgivningen. Företagsetableringen sker etappvis, den första gjordes under 2015 och detaljplanläggning pågår för etapp 2. Detaljplaneområdet ligger inom etapp 1. Ett grönstråk ligger längs den östra delen av detaljplaneområdet. Detaljplanen bedöms uppfylla översiktsplanens mål.



Figur 2. Utdrag av översiktsplan 2030. Detaljplaneområdet inom röd markering.

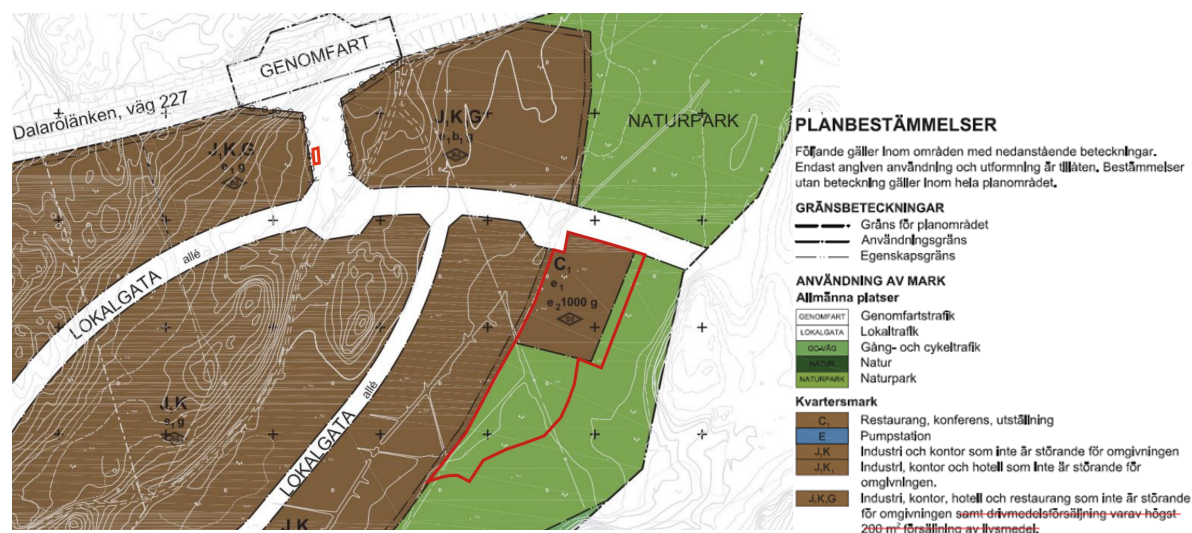
PLANPROGRAM

Detaljplaneområdet omfattas av ett planprogram godkänt i maj 2007 av kommunfullmäktige. I planprogrammet redovisas huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, samt en plan på hur marken kan disponeras för verksamhetsändamål.

I planprogrammet föreslogs att planläggning för Albyberg skulle ske i fyra detaljplaneetapper med möjlighet till en eventuell femte. Denna uppdelning har senare varit tänkt att ersättas av endast två etapper. Detaljplan för etapp 1 (D209), har vunnit laga kraft 2011-10-25 där detaljplaneområdet ligger. Detaljplanarbetet för etapp 2 pågår. Det finns även ett godkänt program från 1989 (det efterföljande planarbetet avbröts).

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Detaljplaneområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av detaljplan D209, lagakraftvunnen 2011-10-25 och regleras till användningsbestämmelserna restaurang, konferens, utställning, naturpark och lokalgata för den aktuella delen av fastigheten Alby 1:9, och syftar till utbyggnad av den första etappen av Albybergs verksamhetsområde. Genomförandetiden för gällande detaljplan D 209 gällde till och med 2021-10-25.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan D 209, antagen 2011. Röd linje visar detaljplaneområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplaneområdets recipient är Husbyån (SE655850-163 256), som mynnar i Horsfjärden (SE590385-180 890). Både Husbyån och Horsfjärden har Miljö kvalitetsnorm (MKN) för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 respektive 2027 och för god kemisk status. Husbyån har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av ämnena PFOS, kvicksilver samt PDBE. Halter av kvicksilver och PDBE överskrider enligt Havs- och vattenmyndigheten i alla Sveriges vattenförekomster och de båda ämnena omfattas av mindre stränga krav. Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av ämnena Tribetyltenn, kvicksilver samt PDBE.

DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen

lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

TRAFIK- OCH PARKERINGSSTRATEGI

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt.

Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål:

1. *Staden blir tillgänglig.*
2. *Marken används effektivt*
3. *Stadsmiljön blir attraktiv*
4. *Hållbart resande ska uppmuntras*

I enlighet med parkeringsstrategin ska bil- och cykelparkering för boende, verksamhetsutövare och deras besökare ske på kvartermark. Bilparkeringar ska alltid lokaliseras så att de varken hindrar andra trafikslag eller försämrar gatumiljön. Lokalisering av gemensamma parkeringsanläggningar ska bedömas i varje enskilt projekt och bör avvägas väl då de kan konkurrera med andra funktioner som är värdefulla för stadslivet och stadsbilden.

CYKELPLAN

Haninge kommuns cykelplan, antagen 2018, lyfter vikten av utbyggnad och trafiksäkring av cykelvägnätet i kommunen. Mål för cykelplanen är att andelen cykelresor ska utgöra 15% år 2030 och att antalet skadade cyklister på det kommunala vägnätet ska minska med 25 % fram till år 2021 jämfört med antalet under ett genomsnittså 2010–2014.

Åtgärder som syftar till att förbättra för cykeltrafiken i ett arbetspendlingsstråk, bygga saknade länkar i cykelnätet och som leder till ökad framkomlighet och bekvämlighet för cyklister ska vägas in vid prioritering av åtgärder i samband med andra arbeten.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 med 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

Kommunens översiktsplan redovisar Haninges vision och mål mot år 2030 med utblick mot 2050. Mål avseende miljö är bland annat:

- Den biologiska mångfalden och kvalitén på våra vatten och sjöar är god.
- Tillgänglighet till natur, parker och vatten är god 1 Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987. 15.
- Vi har kvar vårt öppna landskap och värdefulla jordbruksmark.
- Våra unika kulturmiljöer är väl bevarade och utvecklade som populära besöksmål.
- Planeringen och byggandet är hållbart både vad avser områden, material, tekniska lösningar och produktion.

Riktlinjer avseende miljö och naturvård är bland annat:

- Viktiga ekologiska landskaps samband beaktas vid planläggning.
- Kulturlandskapets och skogsmarkens värden bevaras och utvecklas med avseende på natur, kulturmiljö och friluftsliv.
- Naturmark med betydelse för biologisk mångfald skyddas så att åtgärder som skadar deras värden undviks.
- Ekologisk kompensation används om värdefulla naturområden tas i anspråk vid exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Detaljplaneområdet ligger i nordöstra delen av Albyberg etapp 1, som är belägen cirka 3,5 kilometer sydost om Handen. En del av detaljplaneområdet används som upplag med massor och kalk som används till behandling av sulfidhaltig mark i Albyberg. Andra delen består av vass utmed Trälbäcken, högt gräs och en dunge med björkar och några små granar, och den delen som är planlagd som lokalgata är obebyggd. Planområdet är cirka 1,7 hektar stort.



Figur 4. Foton tagna inom detaljplaneområdet (Haninge kommun, 2022).

BEBYGGELSE OCH STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Detaljplaneområdet är idag obebyggt men delar av området är utfyllda med massor och kalk. Norr och väster om detaljplaneområdet finns olika typer av verksamhetslokaler utbyggda inom detaljplanen för etapp 1 av Albyberg. Öster om detaljplaneområdet ligger en stor naturpark. Detaljplaneområdet avgränsas i norr och söder av två dagvattendammar.

REKREATION

Delar av detaljplaneområdet är idag planlagd för naturpark enligt gällande detaljplan. Denna består av träd och gräsytor. I sydost ansluter detaljplaneområdet till en naturpark som kan fungera som rekreationsområde. Intill detaljplaneområdet går det också en gång-, cykel- och ridväg som utgör rekreationsmiljö.

Cirka 400 meter norr om detaljplaneområdet ligger ett stort grönområde som används som rekreations- och friluftsområde.



Figur 5. Gång-, cykel- och ridväg intill detaljplaneområdet (Haninge kommun, 2020).



Figur 6. Naturpark intill detaljplaneområdet (Haninge kommun, 2020).

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Albyberg kommer att möjliggöra cirka 1000 arbetsplatser skapas inom etapp 1 och 2 av Albyberg. Drygt 3 kilometer från detaljplaneområdet pågår arbete med flera detaljplaner i centrala Jordbro som bland annat innefattar möjliggörande av ett nytt centrum. I Jordbro centrum finns butiker, restauranger och bland annat kulturhus, idrottshall och kyrka. I centrala Handen som ligger cirka 3,5 kilometer från detaljplaneområdet, finns också ett stort utbud av handel och service.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Cirka 50 meter öster om diket som löper längs med detaljplaneområdet östra delen, går ett anlagt lokaltstråk för gång-, cykel- och ridväg. Längs Albybergsringen går en gång- och cykelväg.

En ny cykelväg har byggts mellan Lerstensvägen i Jordbro och Albybergsringen. Cykelvägen är cirka 2 km lång och möjliggör cykling mellan Jordbro och Albyberg.

Kollektivtrafik

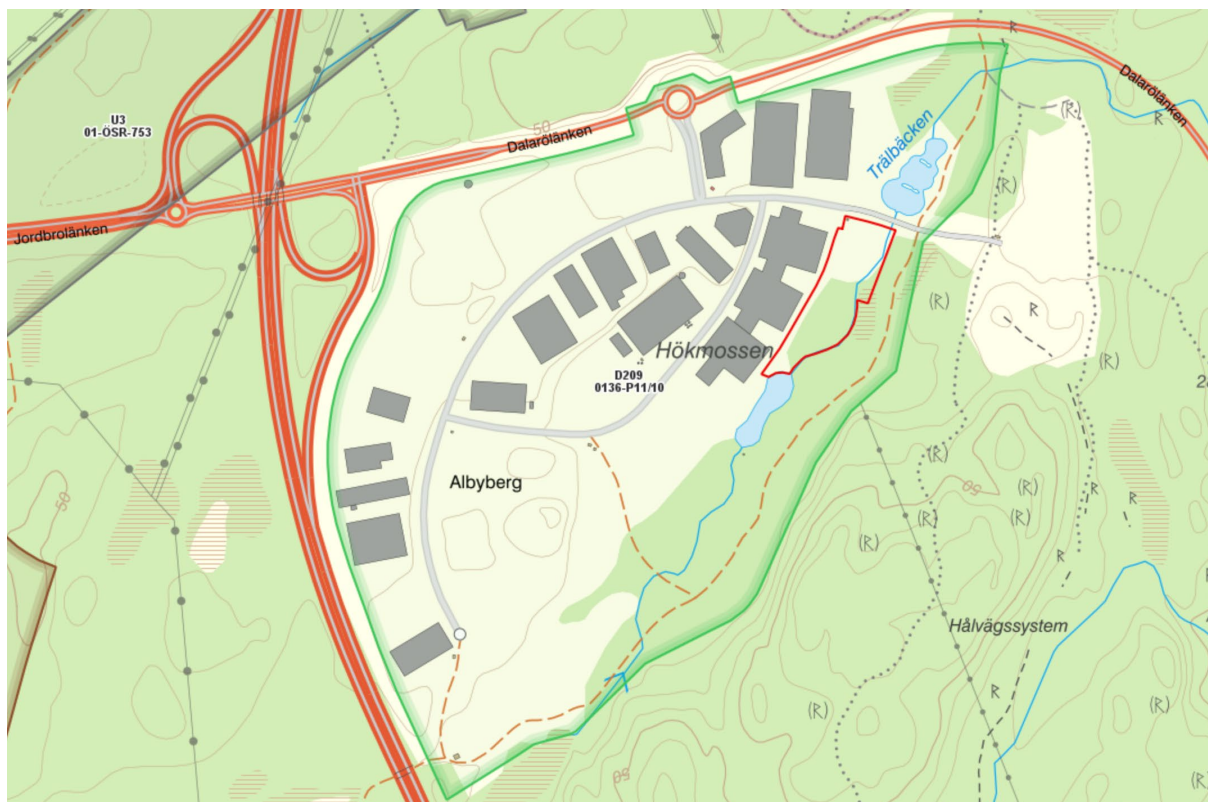
Idag trafikeras Albybergsringen intill detaljplaneområdet av busslinje 826 (Jordbro station - Dammliden), med hållplats Albyberg som ligger cirka 280 meter från detaljplaneområdet. I dagsläget är turtätheten relativt låg med en avgång varje timme.

Gatunät

Detaljplaneområdet nås med fordon från Dalarölanken, som är cirka 250 meter från detaljplaneområdet via lokalvägen Albybergsringen. Närmaste väg till Jordbro centrum och pendeltågsstationen är via väg 227, Dalarölanken, som klassas som en primär landsväg och hastigheten sattes till 50km/h. Enligt Trafikverket trafikmätningar från 2021 passerade det cirka 7310 fordon på Dalarölanken på ett årsgenomsnittsdyn med 13% andel tung trafik. Riksväg 73 är en motorväg med hastighetsbegränsningen 100km/h, och här passerar cirka 22 000 fordon på ett årsgenomsnittsdyn enligt trafikmätningar från 2019. Albybergsringen, strax norr om detaljplaneområdet har dygnsrörelser på 300 fordon med 15% andel tung trafik enligt kommunens trafikmätningar från 2017.

VATTENOMRÅDEN

Detaljplaneområdet ligger längs östra sidan av etapp 1 av Albyberg och angränsar mot dalgången genom vilken en stor del av dagvattnet från etapp 1 avleds. Söder om detaljplaneområdet ligger en befintlig dagvattendamm (Jordnöten) och strax norr ligger ännu en dagvattendamm (Gitarren). Jordnöten ansluter till Gitarren via ett dike. Diket löper längs planområdesgränsen, och ligger delvis inom detaljplaneområdet.



Figur 7. Röd linje visar detaljplaneområdet och grön linje visar detaljplan för etapp1, D 209

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förekomst av sulfidhaltigt berg

Exploateringen vid Albyberg påbörjades 2012. Sedan dess har befintliga berg sprängts, krossats och delvis återanvänts på plats för höjdsättning av marken inom detaljplaneområdet.

Enligt den dagvattenutredning² som genomförts för detaljplanarbetet, har vattenprovtagning inom området samt nedströms Husbyån pågått sedan 2012. En tid efter exploateringen av Albyberg etapp 1 uppvisade vattenproverna att dagvattnet från Albyberg var mycket surt och innehöll höga halter av kväve samt metaller som kadmium, kobolt, koppar, nickel och zink. Förhöjda halter har påvisats i Trälbackens och Husbyåns vattensystem och miljö kvalitetsnormer för nickel har överskridits vid enstaka tillfällen.

Kommunen har med anledning av detta sedan 2016 arbetat med att försöka motverka det låga pH-värdet och förhindra urlakning av metaller till Trälbacken. I en åtgärdsutredning utförd av Envix 2018 konstaterades att det låga pH-värdet som under år 2017 uppmättes som lägst till 3,8 i utgående vatten från verksamhetsområdet samt de höga metallhalterna i Trälbacken var orsakade av sulfidoxidation från utlagda bergkrossmassor. Sedan 2018 finns därför en temporär vattenreningsanläggning i anslutning till Gitarrdammen, som ligger strax norr om detaljplaneområdet, vilket höjer pH-värdet och minskar utläckage av metaller i utgående vatten från området.

Det dagvattenrelaterade problemet i detaljplan för Albyberg Etapp 1 är att dagvattenhanteringen bygger på infiltration i marken. Dagvattnet infiltrerar/perkolerar, det vill säga filtreras genom bergmaterialet, varpå dagvattnets pH-värde sjunker till mycket låga nivåer och blir

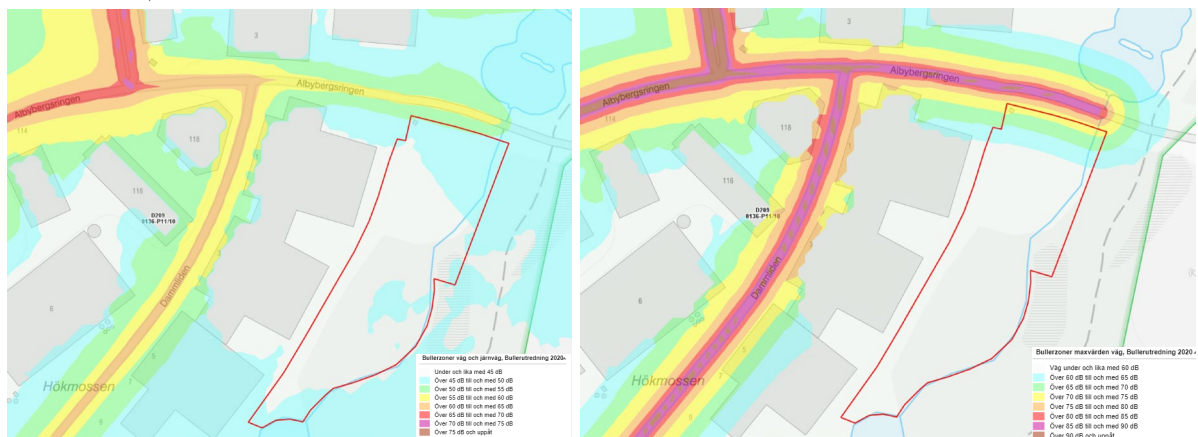
² Dagvattenutredning som utfördes av Envix (2022-03-04 Rev. 2023-04-27).

metallförorenat till följd av sulfidoxidationen. Det tilltänkta detaljplaneområdet ligger längs den östra sidan inom detaljplan för Albyberg etapp 1 och gränsar i öster till en dalgång som innehåller ett dammsystem som utgör den gemensamma dagvattenhanteringen för detaljplan för Albyberg etapp 1.

För att permanent åtgärda problematiken har behandling och neutralisering av sulfidförande bergkrossmassor, genom applicering av alkalisk slurry samt av- och omledning av yt- och grundvatten, utförts. Därutöver har ytterligare dagvattenåtgärder utretts.

Buller

Buller från industri kan förekomma då verksamhetsområdet är utbyggt, beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. En översiktlig bullerkartering gjord på vägnätet 2020 visar på bullernivåer mellan 45 och 50 dB(A) och maxvärden mellan 60 och 75 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom stora delar av detaljplaneområdet. Den delen av detaljplaneområdet som ligger på Albyberggringen är bullernivåer mellan 60 och 65 dB (A) och maxvärden mellan 75 och 80 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Figur 8. Översiktlig bullerkartering på vägnätet över området, 2020. Haninge kommun.

Transporter med farligt gods

Detaljplaneområdet ligger cirka 680 meter från Riksväg 73 och cirka 250 meter från Dalarölanken (väg 227). Riksväg 73 är klassad som primär transportled för farligt gods och Dalarölanken är klassad som sekundär transportled för farligt gods.

Djurhållning

Det finns en befintlig ridväg som är anlagd cirka 50 meter öster om detaljplaneområdet.

Radon

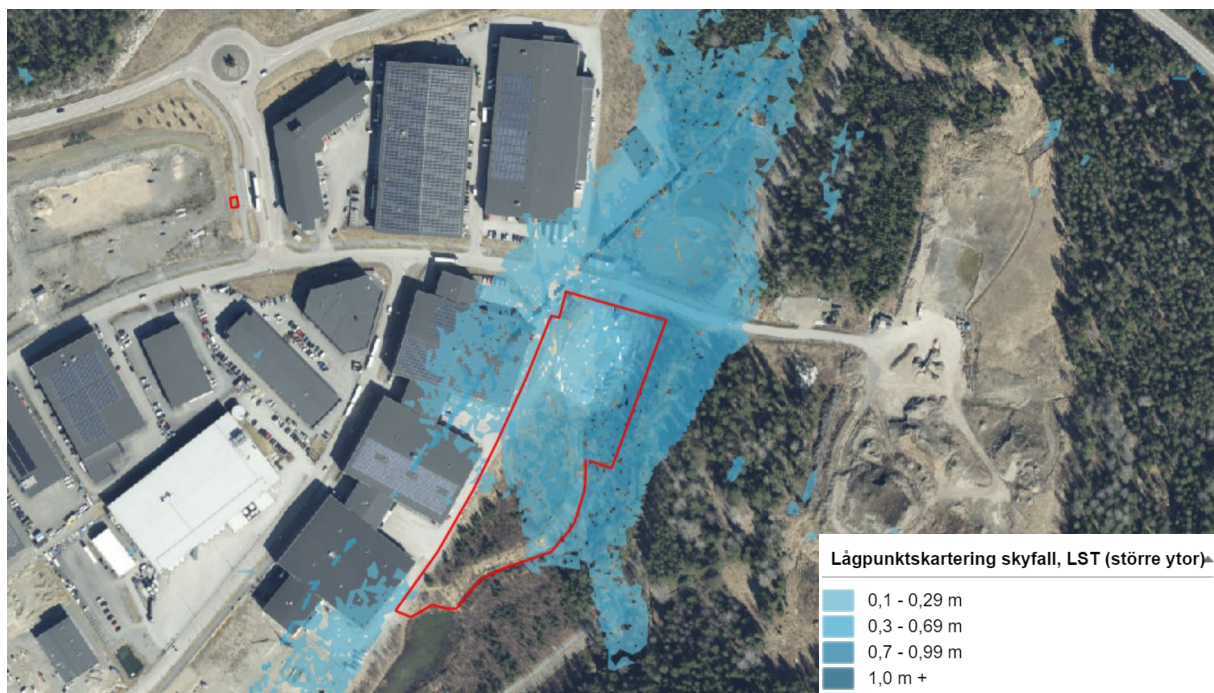
Enligt kommunens mätningar och kartor finns det inga högriskområden för radon inom detaljplaneområdet. Berggrunden består av metasediment som inte har de rätta förutsättningarna för radonförekomst.

Översvämning

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering (2020), finns det ett antal lågpunkter inom fastigheten. Risken för översvämning är störst längs dalgången, i den östra planområdesgränsen där ett dike förekommer. Topografiskt har planområdet en naturlig lutning mot dalgången.

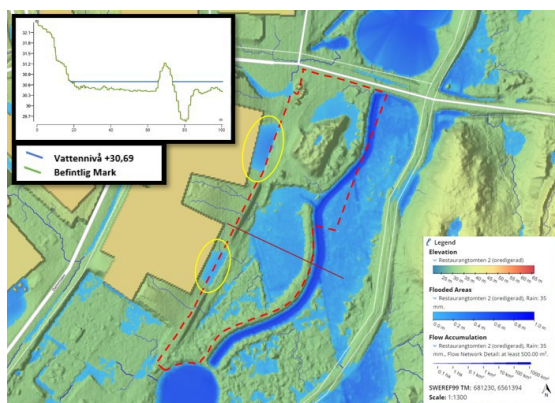
Enligt dagvattenutredningen², som genomförts för detaljplanearbetet, finns det vid ett beräknat 20- och 100-årsregn risk att detaljplaneområdet översvämmas. Översvämninganalysen visar där

att översvämningar på och kring detaljplaneområdet i huvudsak beror på att detaljplaneområdet utgör en del av ett lågstråk. Även dammsystemets utformning och höjdsättningen på intilliggande fastighet i väst, Alby 1:16, spelar roll.

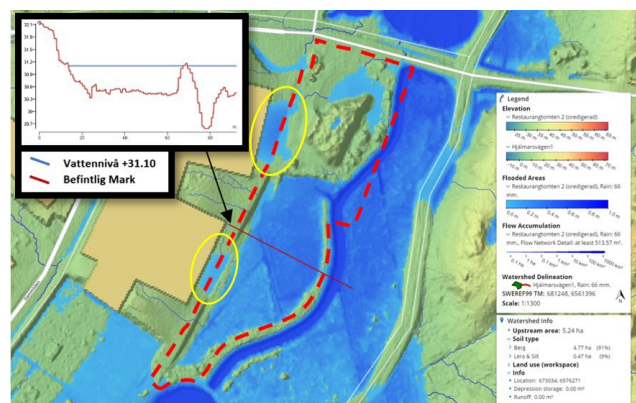


Figur 9. visar lågpunkter i detaljplaneområdet. Röd linje visar ungefärlig plangräns. Kartan visar beräknade maximala vattendjup i samband med ett framtida 100-årsregn.

Två befintliga lågpunkter, mellan grannfastighetens byggnader och detaljplaneområdets västra fastighetsgräns, har noterats och markerats med gul linje i *Figur 10 och 11*, se översvämninganalys i SCALGO nedan. Vid lågpunkterna förekommer i dagsläget problem med intryckande vatten i de befintliga byggnaderna på Alby 1:16.



Figur 10. Marköversvämning vid dämningnivå +30,69 möh motsvarande 35 mm regn, som motsvarar säkerhetsnivå 3.



Figur 11. Marköversvämning vid dämningnivå +31,10 möh motsvarande säkerhetsnivå 3.

Figur 10 visar hur marken översvämmas vid 35 mm regn. Det motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet, inkluderat avdrag för befintlig kapacitet i Albyberg etapp 1 och med tillägg för klimatfaktor. Vid ett sådant regn kan vatten nå upp till +30,69möh. Den markerade lågpunkten i norr beräknas då hålla en volym på 112 kubikmeter och lågpunkten i söder en beräknad volym på 24 kubikmeter.

Figur 11 visar hur marken översvämmas vid en vattennivå på +31,10 möh (Meter över havet), som uppnås vid 66 mm regn. Det motsvarar översvämningens maximala utbredning, eftersom

vattnet, vid högre nivåer, rinner över Albybergsringens bro och bort från planområdet. Vid ett sådant regn har lågpunkterna en beräknad volym på 168 kubikmeter i norr och 24 kubikmeter i söder.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart

Detaljplaneområdet är idag inte exploaterat utan består dels av växtlighet och ytor upplagda av massor och kalk. Området har en relativt flack topografi med marknivåer som varierar mellan +30,5 och +31,5 meter.



Figur 12. Detaljplaneområdet markerat med rött på utdrag ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000

Geoteknisk undersökning, *GeoSkills AB*, 2021-08-25, har utförts med jordbergsondering i sju punkter utspridda i området. I åtta borrpunkter har också jordprover tagits med jordskruv. Undersökningen bekräftar SGU:s jordartskarta, vilket innebär att jorden utgörs av postglacial finsand/sand, svallsediment och torv. Den visar också att aktuella planområde huvudsakligen består av några meter sand och lera och leran har låg fasthet upp till 10 meters djup, med medelhög fasthet därunder.

Detaljerade geotekniska förhållanden går att utläsa i *Geoteknikrapport utförd av GeoSkills AB*, 2021-08-25 och i *PM Geoteknik utförd av Sweco* 2023-05-02.

Avvattning

Det aktuella detaljplaneområdet ingår i Husbyåns avrinningsområde som mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån och Horsfjärden har miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 respektive 2027 och ej god kemisk ytvattenstatus. Se tidigare avsnitt om miljö kvalitetsnormer för beskrivning av dessa.

Grundvatten

Detaljplaneområdet ligger inte inom vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst. Grundvattenytan observerades på ett djup av cirka 6 meter under befintlig markyta, enligt en geoteknisk undersökning som utförts av *GeoSkills AB* 2021-08-25. Den geotekniska undersökningen visade på ett vattentryck i den underliggande friktionsjorden, varför den reella grundvattennivån kan antas vara på ett större markdjup.

Enligt dagvattenutredningen som utförts av *Envix* 2023-04-27, genomfördes undersökningar av grundvattennivåer under 2019. Grundvattennivån mättes då till 1,2 meter under markytan inom

detaljplaneområdet, vilket visar att förekommande lerlager separerar det ytliga grundvattnet/markvattnet från den nedre grundvattennivån.

I dagvattenrapporten konstateras vidare att grundvattennivåer inom detaljplaneområdet bör beaktas vid val av dagvattenanläggning. Schaktning bör inte ske genom befintligt lerskikt, då det kan leda till att den nedre akvifären kan komma i kontakt med ytligt grundvatten/markvatten. Eftersom sulfidhaltigt bergkrossmassor förekommer inom detaljplaneområdet bör vatteninfiltration förhindras, för att minska risken för oxidation av sulfidmineraler.

Enligt en geoteknisk utredning utförd av *Sweco 2023-05-02* har grundvattennivån, genom mätning i grundvattenrör, avlästs vid ytterligare två tillfällen. Vid det första undersökningstillfället var grundvattenytan ca 5–6 m under markytan (motsvarande nivåer +25,6 respektive +24,7). Resultaten av den senaste avläsningen visade dock på att grundvattnet befann sig i nivå med den befintliga markytan.

I den geotekniska undersökningen noteras också att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd, och att grundvattnet kan finnas på andra nivåer än de som anges ovan. Hänsyn har tagits till både de låga och höga grundvattennivåerna vid kontroll av stabilitet.

Markavvattningsföretag

I Länsstyrelsens webb-GIS redovisas ett upphävt torrlägningsföretag, Alby-Hökmossen, som till stor del överlappar detaljplaneområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Allmänt vatten- och avloppsnät är utbyggt till Albyberg etapp 1. Den norra delen av detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och det finns en anslutningspunkt till detaljplaneområdet.

Övriga ledningar

Genom detaljplaneområdet gick tidigare en befintlig starkströmsledning med ledningsrätt (0136–12/52.1), ägs av Vattenfall Eldistribution AB, som redan har flyttats och förlagts i markkabel utanför detaljplaneområdet.

Dagvattenhantering

Det finns inga befintliga dagvattenledningar inom detaljplaneområdet idag.

Befintlig dagvattenhantering inom Albyberg etapp 1 utgörs dels av dagvattenledningar, ett system med dagvattendammar och diken, samt dels av fördröjningsanläggningar på respektive bebyggd fastighets mark.

En del av detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från detaljplaneområdet rinner via ett dike till en dagvattendamm och vidare till Trälbäcken som mynnar i Husbyån.

Avfall

I Jordbro företagspark ligger en av Haninge kommuns återvinningscentraler, där bland annat brännbart, schaktmassor, trävirke, metall, trä och grenar samt farligt avfall omhändertas. På denna återvinningscentral finns också insamlingsbehållare för insamling av kläder och textilier.

Avfallshanteringen ska ske inom kvartersmark, vilket kommande fastighetsägare kommer ansvara för.

DETALJPLANPLANFÖRSLAG

Del av Alby 1:9 föreslås planläggas för centrum (**C**) som möjliggör för handel, samlings- och föreningslokaler, restauranger samt service av sådan typ som inte är störande, konferensanläggning (**O**), idrottsanläggning (**R**), samt parkering (**P**). Det nordvästra hörnet av detaljplaneområdet, i vilket en kommunal pumpstation är belägen, planläggs som tekniska anläggningar (**E**).

Detaljplaneförslaget möjliggör även en skyltplats på kvartersmark. Skyltplatsområdet regleras med användningsbestämmelse lokalgata enligt gällande detaljplanen, det vill säga att användningen föreslås ändras från allmän plats till kvartersmark. Syltplatsen föreslås regleras med användningsbestämmelserna **C**, **O** och **R**.

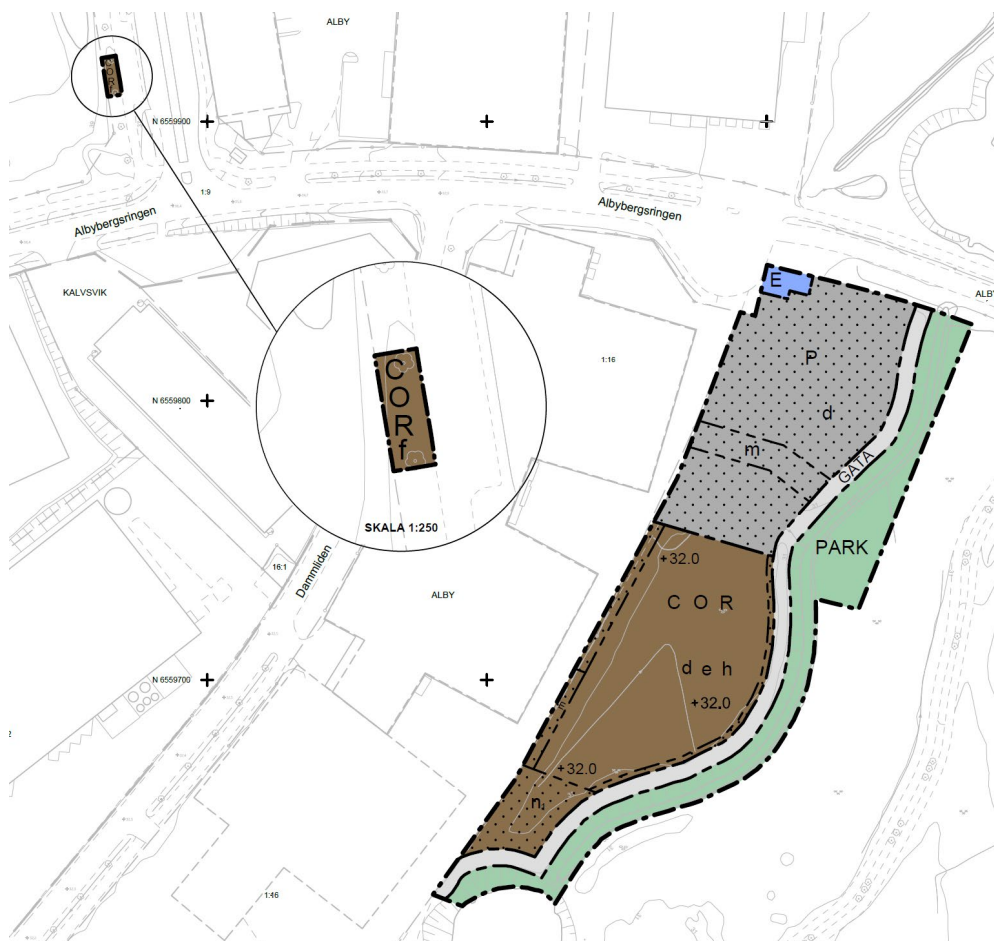
Den sydöstra delen av planområdet föreslås planläggs för gata (**GATA**) som möjliggör för en driftväg längs diket, och park (**PARK**).

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att det föreslås tillskapas byggrätt som möjliggör uppförande av centrum, konferens och idrottsanläggning.

Största byggnadsarea inom **C**, **O** och **R** regleras till 1800 kvadratmeter (e).



Figur 13. Föreslagen plankarta över detaljplaneområdet.



Figur 14. Illustration av situationsplan som visar möjlig placering av bebyggelse och parkeringsplatser. Illustrationen framtagen av Natursvampen AB.

Bebyggelsens höjd

Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd till 49 meter över nollplan med planbestämmelse **h**. Det innebär en högre högsta nockhöjd än gällande detaljplan (D209).



Figur 15. Volymperspektiv över detaljplaneområdet. Illustrationen framtagen av Natursvampen.

Markhöjd

Marken inom detaljplaneområdet föreslås höjas cirka 1 meter till +32,0 i södra delen av detaljplaneområdet vilket regleras genom planbestämmelsen **Markens höjd över angivet nollplan**. Detta för att förhindra översvämningsrisk och omhändertagande av dagvatten på hårdgjorda ytor.

Begränsning av byggrätten genom prickmark

Detaljplanen reglerar begränsningar av markens nyttjande, till exempel i form av **prickmark**, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. I den norra delen av detaljplaneområdet föreslås prickmark där parkeringsplatser planeras placeras (P).

Även den södra delen av detaljplaneområdet regleras med **prickmark**, där det föreslås en markyta för att hantera dagvatten och skyfall genom till exempel en torrdamm eller en översvämningsbar yta.

Detaljplanen reglerar även placering av ny bebyggelse mot fastighetsgräns och allmän mark, GATA, med **prickmark**.

Fastighetstorlek

Minsta fastighetsstorlek regleras genom planbestämmelse **d**, till 8000 kvadratmeter inom kvartersmark. Syftet med planbestämmelsen är att kvartersmark inom användningsbestämmelserna **C**, **O**, **R** och **P** ska omfatta en fastighet.

Utformningsbestämmelse

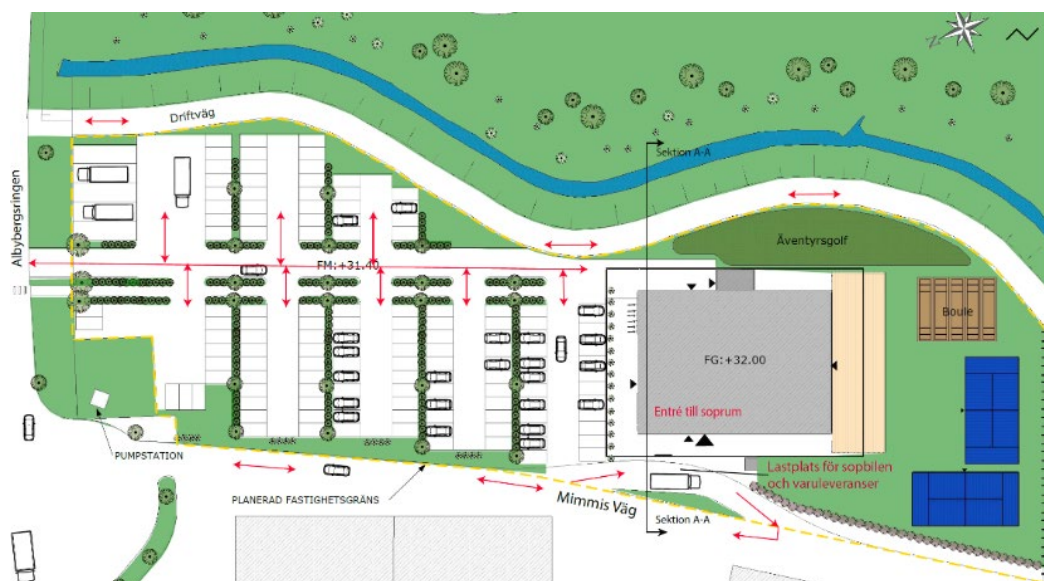
Planförslaget säkerställas en plats för uppförande av skylt på kvartersmark. Skylten syftar till att informera om vilka verksamheter som finns inom detaljplaneområdet. Skylten får inte vara högre än 11 meter över marken. Bildväxlare och blinkande skyltar är inte tillåtna, vilket regleras med utformningsbestämmelse **f**.

Skytplacering bör följa riktlinjerna i Haninge kommuns skyltprogram.

E-områden

I planområdets nordvästra del av detaljplaneområdet finns en befintlig pumpstation som bekräftas i planen och planläggs som tekniska anläggningar (**E**). En nätstation kommer även att inrymmas inom E-området.

Angöring inom kvartersmark



Figur 16. Illustrationsbild med möjliga trafikrörelser och hur angöring sker till bebyggelsen samt för sopbil och varuleveranser med sektion A-A för figur 17.

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till befintligt gatunät. Angöring till den nya bebyggelsen föreslås ske från Albybergsringen via den centrala kvartersgatan som ansluter direkt till parkeringsytan, som regleras med **P**.

Angöring för sophantering och leverans och varumottagning för centrum/restaurang föreslås ske från Mimmis Väg via en in- och utfart som kan möjliggöras inom kvartersmark, se figur 16 ovan.

Mimmis Väg ligger på en grannfastighet, Alby 1:16. För att använda vägen behöver ett servitut eller gemensamhetsanläggning upprättas.

Parkering inom kvartersmark

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringsstrategi. Den norra delen av detaljplaneområdet regleras med egenskapsbestämmelsen **prickmark** och användningsbestämmelse **P**, där parkering kan anordnas.

Antalet parkeringsplatser beräknas utifrån kommunens parkeringsstrategi, som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272, samt dess tillämpningsdel som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2018.

Detaljplaneområdet ligger inom zon D och har begränsat utbud av kollektivtrafik. Avståndet från detaljplaneområdet till Handens buss- och pendeltågsstation är cirka 3,5 kilometer och även om det finns en busshållplats vid Albybergsringen, som ligger cirka 280 meter från detaljplaneområdet, är turtätheten i dagsläget låg, med en avgång varje timme. Det råder också brist på cykelvägar som förbinder Albyberg med övriga delar av kommunen.

Detaljplanen möjliggör centrum (**C**), konferensanläggning (**O**) och idrottsanläggning (**R**) med en största byggnadsarea på 1800 kvadratmeter och en nockhöjd på 17 meter, vilket motsvarar cirka 5400 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Dessa användningar kan fördelas på olika sätt och i beräkningen av parkeringsbehovet har ett antagande gjorts, se nedan.

Om bruttoarean (BTA) för centrumverksamhet är 3 000 kvadratmeter, som exempelvis kan vara restaurang eller dagligvaruhandel, och 400 kvadratmeter används för konferensanläggningar, som exempelvis hotell och kontor, innebär det att det krävs cirka 172 parkeringsplatser för verksamheterna inom detaljplaneområdet. Planområdet inrymmer endast 135 parkeringsplatser och därmed behöver parkeringsplatserna vara möjliga att samnyttjas med varandra, vilket kommunen bedömer att det finns goda förutsättningar för.

För idrottsanläggningar styrs det tillkommande parkeringsbehovet av typen av idrott, tiden på dygnet, samt den tilltänkta målgruppen. Parkeringsbehovet för en eventuell idrottsanläggning är därför svårt att uppskatta. Det bedöms rimligt att anta att idrotten huvudsakligen utövas på eftermiddagar, kvällar och helger och att parkeringen till stor del kan samnyttjas med restaurang/dagligvaruhandel. Därmed bedöms det som rimligt att anta att parkeringsbehovet för idrottsanläggning om 2000 kvadratmeter inte medför något utökat parkeringsbehov.

Om det planeras för en besöksintensiv idrottsverksamhet med till exempel turneringar och publiktagande matcher behöver parkeringsbehovet för detta utredas och säkerställas i bygglovsskedet.

Om samnyttjande kan implementeras inom detaljplaneområdet kommer det beräknade behovet av parkeringsplatser att minska till totalt cirka 133 parkeringsplatser.

Mobilitetstjänster är inte aktuellt för detaljplaneområdet, eftersom detaljplaneområdet ligger inom ett industriområde och långt från kollektivtrafiken.

Kvalitativa och attraktiva cykelparkeringar ska ordnas (exempelvis med ramlås och under tak), och en upplyst gång- och cykelväg där gående och cyklister kan ta sig till entréerna på ett trafiksäkert sätt. Kollektivtrafiken och cykelförbindelserna till området förväntas förbättras i och med utbyggnaden av Albyberg etapp 2, vilket ytterligare minskar behovet av parkeringsplatser.

Sammantaget bedömer planavdelningen att de 135 parkeringsplatser som detaljplaneområdet kan inrymma, är tillräckligt med tanke på planområdes förutsättningar. Inom detaljplaneområde inryms cirka 135 parkeringsplatser. Det finns även möjlighet att anlägga parkering inom användningen centrum (C).

Behovet av parkeringsplatser behöver uppfyllas och redovisas i bygglovsskedet. Detta avgör hur mycket BTA för varje verksamhet som får uppföras. Antal parkeringsplatser kan även komma att påverkas och bli färre än vad som redovisas i detta antagande beroende på vilken verksamhet som redovisas vid bygglov.

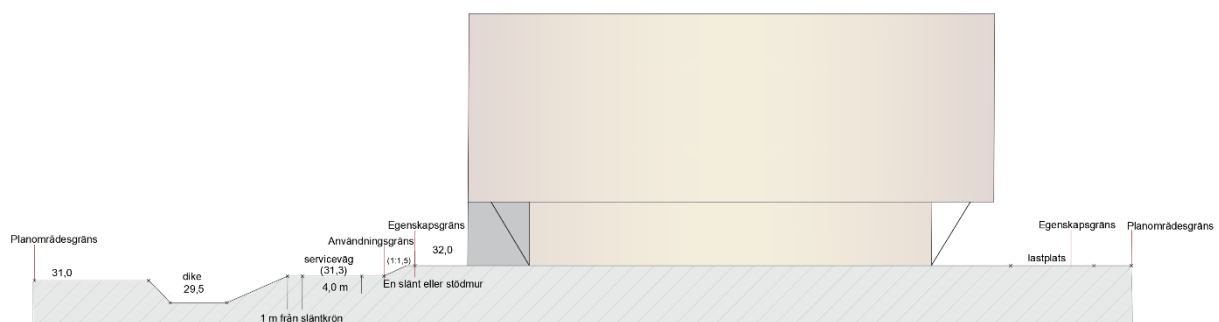
Cykelparkering, kvartersmark

Antal cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnormen uppgår till 33 för centrumverksamhet (3000 kvadratmeter BTA), och 2 för konferensanläggningar (400 kvadratmeter BTA). Det totala antalet cykelparkeringsplatser för hela området är 35.

ALLMÄN PLATS

Planförslaget innebär att en del av naturparken ianspråktas. Naturparken som ianspråktas bedöms som relativt otillgänglig i nuläget. En driftväg ska anordnas längs diket och mark för denna planläggs som gata, vilket **GATA** reglerar. Tanken om driftvägen att det är en grusväg och inte en asfalterad väg.

Diket som ligger inom planområdet bör skyddas och säkerställas då dikets form och funktion är helt avgörande för Albybergs dagvattenhantering. Befintlig dikeslutning bör bibehållas för att säkerställa att stabiliteten är tillfredsställande enligt stabilitetsberäkningar utförda av *Sweco*³. Den delen av planområdet regleras med planbestämmelse **PARK**.



Figur 17. Principsektion av serviceväg längs diket.

³ PM geoteknikutredning, Sweco 2023-05-02

Gatunät

Detaljplaneområdet nås med fordon från Dalarölanken som ligger cirka 250 meter från detaljplaneområdet via lokalvägen Albybergsringen. Närmaste väg till Jordbro centrum och pendeltågsstationen går via väg 227, Dalarölanken. Med den förslagna planerade verksamheten för centrum/restaurang, konferensanläggning och idrottsanläggning förväntas cirka 130 fordon per dygn besöka detaljplaneområdet enligt byggaktörens uppskattning. Kommunen bedömer att detta antal fordon inte kommer att påverka det statliga vägnätet negativt.

Kollektivtrafikförsörjningen är bristfällig då avståndet till Handens buss- och pendeltågsstationen från detaljplaneområdet är cirka 3,5 kilometer, och trots att lokalbusslinjer stannar på Albybergsringen som ligger cirka 280 meter från detaljplaneområdet är frekvensen av resor i dagsläget relativt låg med en avgång varje timme.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning (PBL 2010:900, BBR 20). Dessutom gäller kommunens tillgänglighetsvägledning Lätt och rätt för alla samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Även Södertörns brandförsvärsförbunds riktlinjer om framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska följas. Detaljplaneförslaget möjliggör tillgänglig angöring avseende lutning och avstånd till entréer till verksamheter och besöksanläggningar enligt rådande lagstiftning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förekomst av sulfidhaltigt berg

Med hänsyn till problematiken med det sulfidhaltiga bergkrossmassor föreslås att dagvatten inom detaljplaneområdet inte infiltreras till grundvattnet. Detta för att minska uppkomsten av surt lakvatten som annars riskerar att förorena dagvattnet och dess mottagande recipient (Trälbäcken och i förlängningen Husbyån).

Översvämning

Detaljplaneområdet utgör idag en lågpunkt vilket innebär en ökad risk för översvämning. Vid exploatering föreslås att marken höjs i södra delen av detaljplaneområdet där byggnad planeras uppföras. För att undvika att markhöjning och planerad bebyggelse förvärrar problemen i befintliga instängda områden längs planområdesgränsen, på grannfastigheten Alby 1:16, föreslås vatten från de instängda områdena avvattnas ytligt, över planområdet till Trälbäcken. Över parkeringen i norra delen av detaljplaneområdet föreslås därför ett dikesstråk och längs med detaljplaneområdets sydvästra gräns föreslås ett svackdike, som dimensioneras för att kunna avleda skyfall både från grannfastigheten Alby 1:16 och från detaljplaneområdets södra delar. Svackdiket ansluter sedan till en torrdamm/översvämningssyta i söder, innan vattnet leds vidare till befintlig dagvattendamm.

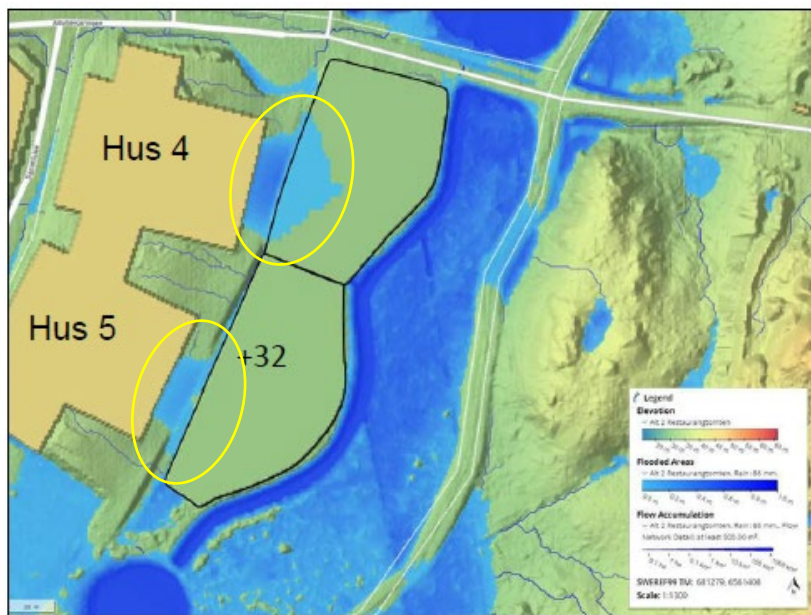
Höjdsättningen och skyfallshantering

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering och undvika risk för översvämning vid extrema regn föreslås att marken höjs ca 1 m till **+32.0** där byggnaden ska placeras, vilket regleras med **Markens höjd över angivet nollplan**. Marken vid föreslagen parkering (**P**) på den norra delen av detaljplaneområdet och rekreationsytan/grönytan på den södra delen av detaljplaneområdet föreslås inte höjas och tillåts därmed att tillfälligt översvämmas vid 100-årsregn. På rekreationsytan/grönytan i detaljplaneområdets södra del möjliggör detaljplanen en torrdamm

eller översvämningsbar yta. Ytan regleras med **prickmark** (marken får inte förses med byggnad) och planbestämmelsen **n₁**.

Med en torrdamm i detaljplaneområdets södra halva och ett tätt underjordiskt magasin under parkeringen på detaljplaneområdets norra halva, kan volymer vid ett 100-årsregn fördröjas.

Höjdsättningen av detaljplaneområdet och avledning av dagvatten från grannfastigheten Alby 1:16 säkerställer att byggnader inte översvämmas vid 100-årsregn.



Figur 18. Instängda områden inom fastigheten Alby 1:16 väster om detaljplaneområdet.

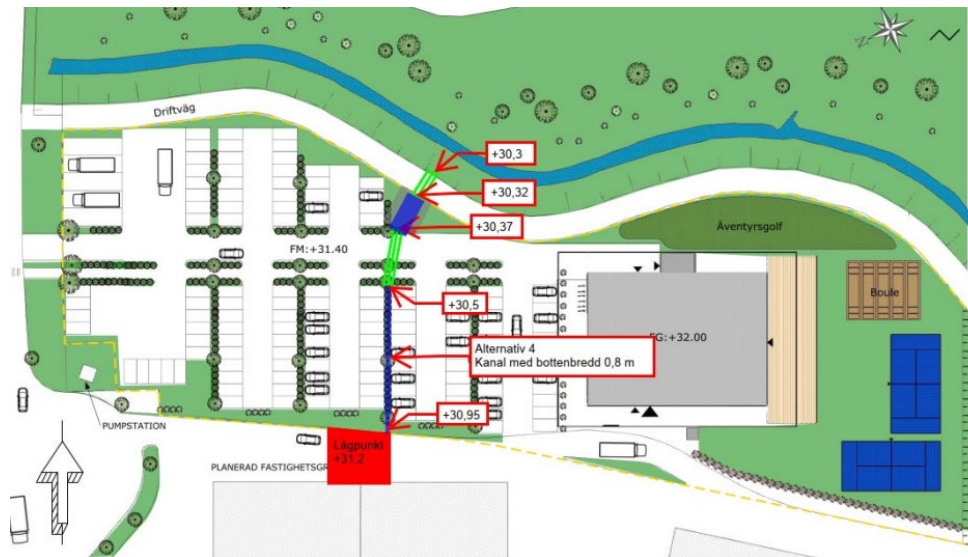
Hantering av vatten som ansamlas i det södra instängda området föreslås samordnas med det föreslagna svackdikedet för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet. Svackdikedet behöver därför dimensioneras för att kunna hantera 100-årsflödet från både hus 5 inom fastigheten Alby 1:16 och de södra delarna av planområdet.



Figur 19. Avledning av skyfall från hus 5 inom fastigheten Alby 1:16 över detaljplaneområdet.

Det totala flödet vid 100-årsregn är ca 400 l/s (280 l/s från hus 5 och 100 l/s från planområdet) vilket föreslås avledas i ett svackdike med längslutningen 0,5 % och dimensionerna 0,5 meter bottenbredd, släntlutning 1:3 och djup 0,4 meter. Svackdiket föreslås utformas med 0,15 meter höga dammen för dagvattenhantering, vilket medför att det totala djupet blir ca 0,55 meter och total dikesbredd blir ca 3,8 meter. Ytan för diket regleras genom planbestämmelse **m**.

För det norra instängda området presenteras fyra möjliga åtgärder i dagvattenutredningen. En av dessa innefattar en kanal för skyfallsflöden över parkeringen med trumma för överfart och under driftvägen. 100-årsflödet från hus 4 är beräknat till ca 370 l/s för de hårdgjorda ytorna som avrinner till lågpunkten.

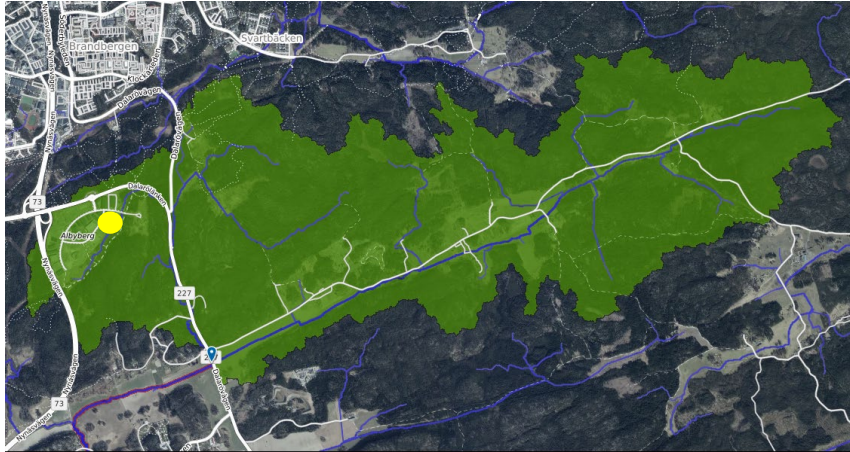


Figur 20. Avledning av skyfall från hus 4 inom fastigheten Alby 1:16 över detaljplaneområdet.

Kanalens bottenbredd sätts till cirka 0,8 meter för att avleda flödet med ett flödesdjup på 0,3 meter, det vill säga samma djup som de föreslagna trummornas dimension. Vid anslutning till trummorna behöver kanalen breddas till 1,75 meter. Kanalens botten kan höjas för att skapa utrymme för en nedsänkt växtbädd för rening av dagvatten.

Ytan för en kanal/dike regleras genom planbestämmelse **(m)**.

I dagvattenutredningen görs bedömningen att en ökad avrinning från detaljplaneområdet, till följd av den föreslagna exploateringen, inte medför någon förhöjd risk för översvämning nedströms i Husbyån. Bedömningen baseras på att detaljplaneområdet uppgår till 1,47 ha och därmed endast omfattar ca 0,08 % av Husbyåns totala avrinningsområde där ån passerar Alby (17,95 km²), se kartbild nedan. En ökad avrinning från planområdet skulle således endast få marginell påverkan på de nuvarande förhållandena.



Figur 21. Avrinningsområdet som avrinner mot fastigheterna Alby 2:3, Hässlingby 21:1, Alby 1:9-4, Hässlingby 18:3-1. Detaljplaneområdet visas med gul markering.

SKRED OCH EROSION

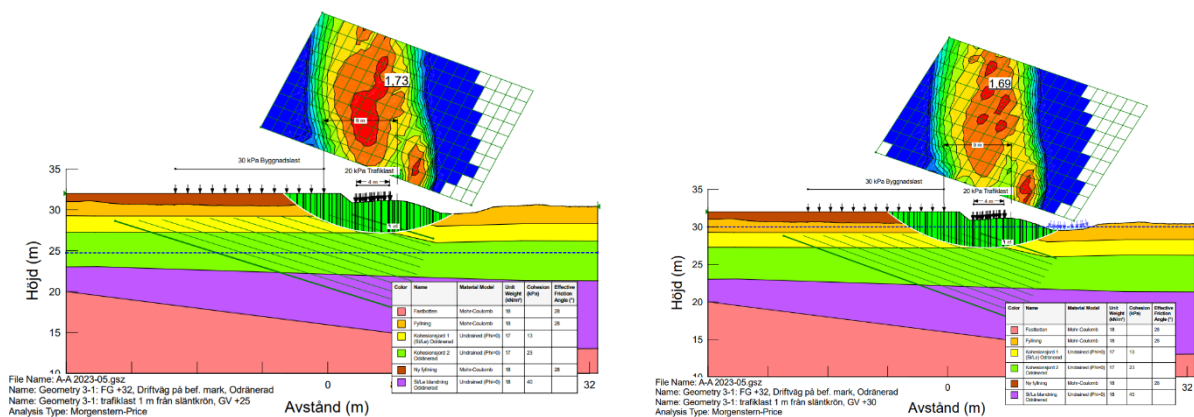
Marken i närheten av slänten mot Trälbacken kommer att belastas av föreslagna framtida byggnation samt av den driftväg som föreslås anläggas i de östra delarna av detaljplaneområdet.

Resultaten av stabilitetsberäkningar indikerar att stabiliteten är tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden, så länge den befintliga lutningen om cirka 1:2,4 för dikesslätten bibehålls.

Enligt stabilitetsberäkningarna är stabiliteten tillfredsställande för samtliga analyserade avstånd om 0,5, 1,0 samt 2,0 meter mellan den föreslagna driftvägen och diket släntrökn. Ett avstånd om 1 meter rekommenderas dock av praktiska skäl.

Framtida klimatförändringar bedöms inte påverka erosionsrisken eller stabiliteten i slänten särskilt mycket, eftersom de beräknade säkerhetsfaktorerna har högre värde än 1,0 och därmed klarar kraven med goda säkerhetsmarginaler.

Diket och slänten ligger inom det område som regleras med planbestämmelse **PARK**.



Figur 22. Valda sektioner för stabilitetsberäkningar (kompletterande stabilitetsberäkningar har utförts på sektion A-A, se figur 16)

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Den geotekniska utredningen (*Geo Skills AB, 2021*) visar att detaljplaneområdet kan fyllas upp och bebyggas, men att den lösa leran innebär att förstärkningsåtgärder krävs. Sättningskänsliga delar såsom byggnader bör därför grundläggas på pålar, och det kan förväntas krävas cirka 20–25 meter långa pålar. Utredningen anger vidare att markens bärighetskapacitet främst beror av lastgeometrier, lutningar och jordlagerföljd. Utförda överslagsberäkningar visar att markens bärighetskapacitet kan uppskattas till 80 kPa.

Genomförda stabilitetsberäkningar utförda av *Sweco, 2023-05-02* visar att stabiliteten är tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden i samband med nybyggnation, så länge diket befintliga lutning på ca. 1:2,4 bibehålls.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

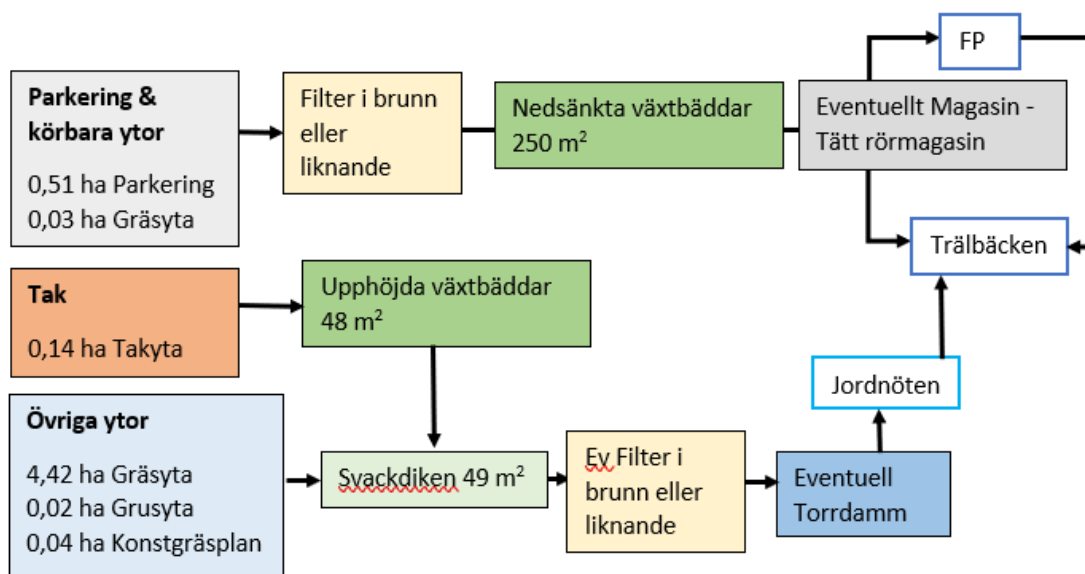
Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten. En pumpstation finns inom detaljplaneområdet. Pumpstationen behöver en markyta på 10 x10 meter och måste vara minst 5 meter från närmaste byggnadsdel. E-område anger plats för tekniska anläggningar, vilket planläggs som **E**.

Dagvattenhantering

Åtgärderna inom detaljplaneområdet föreslås inte anslutas till det befintliga dagvattennätet inom Albyberg etapp 1. Dagvattnet föreslås istället att fördröjas i öppna och täta dagvattenanläggningar inom kvartersmarken för att sedan ansluta nedströms till dagvattensystemet i dalgången.

Kvartersmark

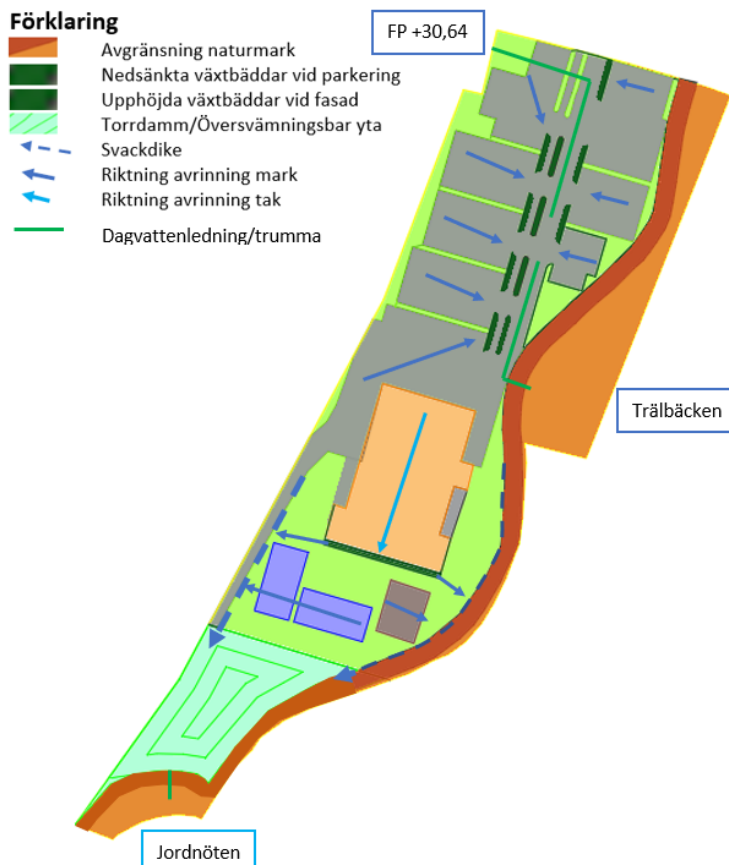
De föreslagna åtgärderna inom kvartersmark dimensioneras för att fördröja och rena 20 mm regn. För att nå riktvärdet krävs en total fördröjningsvolym inom kvartersmarken på 134 kubikmeter. Dagvattenhanteringen föreslås fördelas för rening och fördröjning i norra respektive södra halvan av detaljplaneområdet, med separata utsläpp till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången.



Figur 23. Schematisk bild över dagvattenhanteringen inom restaurangtomten.

Dagvatten från kvarteretsmarkens hårdgjorda ytor föreslås främst hanteras i växtbäddar. Fördröjning och rening föreslås ske via öppna avrinningsstråk och svackdiken, samt via filterlösning på planområdet södra halva. För att de totala föroreningshalterna inom detaljplaneområdet inte ska öka efter exploatering, krävs att brunnfilter installeras inom parkeringsytorna, om parkeringsytorna inte minskas.

Det finns en befintlig förbindelsepunkt i vändplanen norr om detaljplaneområdet med vg +30,64. Dagvatten från cirka halva parkeringen kan ledas av till förbindelsepunkten i ledning med lutning 0,5 % beroende på parkeringens höjdsättning.



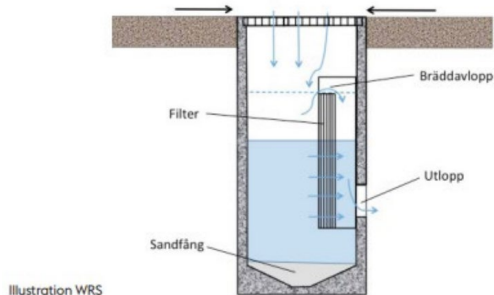
Figur 24. Principlösning för dagvattenhanteringen (Envix, 2023).

Från södra delen av parkeringen kommer det att krävas minst ett utlopp under driftvägen för att leda dagvattnet till Trälbacken. Från detaljplaneområdets södra del kommer det också att krävas en trumma för avledning under driftvägen innan avledning till Jordnöten.

Enligt de flödesberäkningar som gjorts samt utifrån det framtagna lösningsförslaget, se figur 24, föreslås att nedsänkta växtbäddar placeras på parkeringen där dagvattnet kan samlas upp och anslutas till en brunn eller dylikt för vidare avledning mot Trälbacken. Eftersom parkeringen och de körbara ytorna (i norra delen av detaljplaneområdet) är de ytor som genererar störst vattenmängd vid nederbörd kan växtbäddarna komplettera dagvattenhanteringen med ett underjordiskt tätt rörmagasin som fördröjande slutsteg, innan utsläpp till förbindelsepunkten eller Trälbacken.

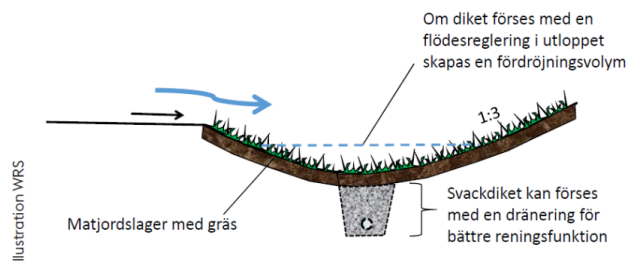
Med hänsyn till den planerade utformningen av detaljplaneområdet föreslås inte oljeavskiljare i detta skede eftersom avledning på parkering och körbara ytor sker till växtbäddar.

Vid byggnadsfasad föreslås att upphöjda växtbäddar placeras med ovanjordisk fördröjning för att möjliggöra fördröjning och rening av takvattnet. Respektive utlopp och dräneringsledning från växtbäddarna föreslås anslutas till hårdgjorda eller gröna stråk som leder vattnet till svackdiken på detaljplaneområdets östra respektive västra sida, som sedan avleder dagvattnet mot detaljplaneområdets södra del.



Figur 25. Principskiss brunnsfilter.

Bildkälla: Stockholm vatten och avfalls hemsida, anläggningsbeskrivningar.



Figur 26. En principskiss för ett svackdike. Svackdiken etableras i nivå under ytan som ska avvattas

Allmän platsmark

För parkmarken sker avledningen av dagvattnet direkt till det gemensamma dagvattensystemet i dalgången för fördröjning och rening.

Bedömning av dagvattenhantering

Med föreslagen dagvattenhantering väntas halterna av kväve och fosfor i recipienten förbli oförändrade, medan det sker en viss haltökning av kvicksilver och PAH i avrunnet dagvatten. Haltökningen bedöms dock, enligt dagvattenutredningen, inte innebära någon negativ påverkan på möjligheten för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormen. Beräkningsprogrammet Stormtac, som använts vid beräkningarna i dagvattenutredningen, är baserat på schablonvärden, varför det förekommer osäkerheter angående hur väl halterna överensstämmer med verkliga scenarion. Beräknade halter av PAH bedöms i detta fall som överskattade, framförallt till följd av att driftvägen endast avses användas av ett fåtal servicebilar per år och tanken är att driftvägen är en grusväg och inte asfalterad. Då trafik är den främsta källan till utsläpp av PAH kan det beräknade värdet i Stormtac, efter exploatering, antas vara lägre än vad resultatet visar. Vad gäller kvicksilver, som är ett överallt överskridet ämne, bedöms förändringen i recipienten bli försumbar.

Planförslaget kommer att medföra en marginell påverkan på vattenflödet i närbeläget dagvattendike. Trälbacken och närliggande dike är dimensionerat för att möjliggöra breddning om behov föreligger.

Med föreslagna åtgärder uppnås en hållbar dagvattenhantering där utlakning av metaller förebyggs.

En detaljerad redogörelse av dagvattenhanteringen går att utläsa i *dagvattenutredning utförd av Envix AB, 2022-03-04 rev. 2023-04-27*.

Ledningsnät

Den nya bebyggelsen ska anslutas till el och fiber.

Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan 2021–2030 och Avfallsföreskrifterna. Avfallshantering ska anordnas och placeras inom kvartersmark på en lämplig plats så att sopbil kan angöra. Ett utrymme för grovavfall och återbruksmaterial ska finnas inom detaljplaneområdet enligt SRV:s riktlinjer. Det är också viktigt att planera för verksamheternas avfallshantering samt insamling i och tömning av fettavskiljare från verksamheter som behöver detta.

Med den föreslagna byggnads- och gatustrukturen finns möjligheter att inrymma sophantering på den föreslagna byggnadens bottenvåning i ett separat utrymme och eventuella fordon kopplade till den sophanteringslösning som väljs. Uppställningsplatsen planeras att ligga på planerad gårdsyta/vändplan inom kvartersmarken, *se figur 16*.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Beslutet om planuppdrag fattades 2017-06-14. Därmed tillämpas 6 kap. miljöbalken enligt den äldre formuleringen, som gällde innan lagändringen trädde i kraft 2018-01-01. Enligt den då gällande formuleringen ska kommunen, vid framtagandet av en detaljplan, upprätta en så kallad behovsbedömning, som ger svar på om detaljplanens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan, eller ej. Om kommunen anser att påverkan är betydande ska en miljöbedömning göras, där det bland annat ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget medför ianspråktagande av en del av naturmarken, och något negativ påverkan på naturmiljö, grönstråk och landskapsbild. Då planen förväntas bidra till ökade trafikrörelser, bedöms följaktligen utsläpp av växthusgaser, partiklar, kväveoxid samt bullernivåer kunna öka. Även med föreslagen dagvattenhantering inom detaljplaneområdet kan halterna av kvicksilver och PAH i dagvattnet öka något. Haltökningen innebär dock inte någon påverkan på möjligheten för recipienten att uppnå MKN. Som motvikt möjliggör planförslaget mötesplatser och utökad service vilket ses som positivt när det gäller tillgänglighet och trygghet.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Behovsbedömningen upprättades inför samråd och presenteras i sin helhet i ett separat dokument. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delade kommunens bedömning. Detaljplaneförslaget har sedan dess ändrats och uppdaterats utifrån de synpunkter som inkom under samrådet. Ändringarna har inte varit av betydande art, varför den ursprungliga bedömningen kvarstår.

Planåtgärder har föreslagits i behovsbedömningen, i syfte att begränsa projektets miljöpåverkan. De föreslagna åtgärderna har beaktats och i stort införlivats i detaljplaneförslaget.

Dagvatten

Fördröjnings- och reningsbehovet kommer, i och med föreslagen exploatering, att öka. Det ställer krav på dagvattenåtgärder, för att rena dagvattnet och för att minska avrunnen volym. I dagvattenutredningen, som tagits fram inom planarbetet, presenteras förslag på åtgärder i linje med kommunens dagvattenstrategi, som bedöms vara tillräckliga för att uppnå kommunens fördröjningskrav om 20 mm, samt för att inte påverka möjligheten för recipienten att uppnå gällande miljö kvalitetsnorm.

Trygghet

Genom att möjliggöra centrum och idrottsanläggning utvecklas mötesplatsen för dem som arbetar inom industriområdet och för medborgarna. Det innebär att fler människor kommer röra sig i området även utanför arbetstid, vilket kan bidra till en ökad trygghet i området. Det är också viktigt med en bra belysning inom detaljplaneområdet, speciellt för de som rör sig på parkeringsplatser. Väl anpassad belysning bidrar till känslan av trygghet.

Förekomst av sulfidhaltigt berg

I första hand rekommenderas att sulfidhaltiga bergkrossmassor behandlas, för att förhindra urlakning av sulfider. Behandling bör utföras innan fastigheten bebyggs. Vid extrem nederbörd

kan större vattenmängder komma i kontakt med behandlat fyllnadsmaterial. Kontakten är dock tillfällig, varför detta, i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder, inte bedöms påverka behandlingens effekt eller varaktighet. Riskerna kopplade till sulfidhaltiga bergkrossmassor bedöms därmed kunna hanteras på ett godtagbart sätt.

Buller

Förslaget alstrar sannolikt mer biltrafik vilket ökar buller från trafiken inom verksamhetsområdet. Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller på arbetsplatser men länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler.

Transporter med farligt gods

Avståndet till riksväg 73, som är cirka 680 meter från detaljplaneområdet, och Väg 227, som är cirka 250 meter från detaljplaneområdet, gör att det inte krävs några särskilda åtgärder inom planen för att minimera riskerna.

Det finns inga verksamheter som hanterar brandfarliga eller explosiva ämnen inom Albybergsområdet som kan påverka detaljplaneområdet negativt.

Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Ett aktivitetsområde bestående av idrottsanläggningar kan vara till nytta för både unga och barn.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Detaljplaneområdet omfattar en del av fastigheten Alby 1:9 och ägs av Haninge kommun. Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för centrum, konferens, och idrottsanläggning inom kvartersmarken. Den allmänna platsmarken planläggs som GATA där en driftväg för diket kan anordnas. Kommunen är huvudman för allmän plats. Nedan beskrivs de konsekvenser som följer av att detaljplanen genomförs.

Detaljplanens konsekvenser för fastigheter

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Övrigt
Del av Alby 1:9 Haninge kommun	C, O, R, P, E, d, h, e, n, m, prickmark, plushöjd, GATA, PARK	<p>De delar av detaljplaneområdet som utgörs av allmän platsmark ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft fortsätta ingå i kommunens fastighet Alby 1:9. Dessa områden regleras i plankartan som GATA och PARK.</p> <p>Del av detaljplaneområdet som utgörs av kvartersmark föreslås avstyckas från Alby 1:9 och bilda en egen fastighet. Dessa områden regleras i plankartan som C, O, R och P</p> <p>Mark med användning (E) styckas eventuellt till egna nya fastigheter.</p>	<p>Fastighetsägar en svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.</p> <p>Eventuell flytt av befintliga ledningar i området bekostas av fastighetsägar en.</p>

Detaljplanens konsekvenser för rättigheter och servitut

Beteckning	Typ	Belastar (inom detaljplaneområdet)	Syfte	Fastighetskonsekvenser	Övrigt/beskrivning
0136-12/52.1	Ledningsrätt	Alby 1:9	Starkström	Bör ändras eller upphävas och en ny ledningsrätt eller annan rättighet bildas i ett annat läge.	Ledningen har redan flyttats och förlagts i markkabel utanför detaljplaneområdet.



Figur 27. Ledningskarta, detaljplaneområdet markerat med gult, Vattenfalls ledningar markerade med cyan.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Preliminär tidplan

Plansamråd: 9 juni - 12 augusti 2022

Granskning: 3 oktober – 27 oktober 2023

Kommunfullmäktiges antagande: kvartal 1 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Huvudmannaskap för allmän platsmark

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

Haninge kommun ansvarar för utbyggnad av, samt framtida drift och underhåll för allmän platsmark, det som ligger inom gata (**GATA**) och park (**PARK**).

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen, planlagda tekniska anläggningar (**E**) inom detaljplaneområdet, samt utbyggnad där så behövs. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida drift och underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar såsom vägar och parkering inom kvartersmark. Utbyggnad och framtida drift och underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

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

E-områden

Ett E-område reserveras för tekniska anläggningar (**E**) inom detaljplanen på kvartersmark.

Respektive ledningsägare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning samt för att tillförsäkra sig erforderlig markåtkomst. De ledningar inom kvartersmark som behöver flyttas ska bekostas av exploatören.

Markägare

Haninge kommun äger all mark inom den nya detaljplanen och avser teckna marköverlåtelseavtal med exploatören Natursvampen AB innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till detaljplaneområdet sker från Albybergsringen, norr om detaljplaneområdet.

Parkering för centrum- och idrottsanläggnings behov anordnas inom kvartersmark.

Gatan som regleras med **GATA** kommer vara allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Gator inom kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten, men är ännu inte anslutet. Detaljplaneområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna fram till förbindelsepunkten. Från förbindelsepunkten står den kommande exploatören för servisledningarna och nya serviser, nya anslutningar och tillhörande kostnader. En pumpstation finns inom detaljplaneområdet.

Dagvattenhantering

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten, samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Huvudmannen för dagvattenhanteringen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark. Den exploatör som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av planerade dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Sekundära avrinningsvägar, i form av avrinningsstråk/dike, för att avleda skyfall från instängda lågpunkter inom grannfastigheten Alby 1:16 föreslås planläggas inom detaljplanen. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för att planbestämmelserna följs och kommunen ska vid bygglovsprövning följa upp för att säkerställa att åtgärderna vidtas.

De sekundära avrinningsvägarnas funktion ska säkerställas över tid, vilket innebär att till exempel upplag inte får placeras på sekundära avrinningsvägar och att trummor behöver underhållas/rensas. Kommunen ansvarar för att säkerställa det sekundära avrinningsstråket inom allmän platsmark och fastighetsägaren inom kvartersmark. Kommunens huvudman för vatten- och avlopp har inte något ansvar för hantering av skyfall.

Energi

Den exploatör som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för anslutning till el/tele-nätet.

Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan 2021–2030 och avfallsföreskrifterna.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel el och tele inom detaljplaneområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

AVTAL

Detaljplanearbetet bekostas av kommunen i enlighet med gällande markanvisningsavtal tillsammans med exploatören, Natursvampen AB. I början av 2017 genomfördes en markanvisningstävling för del av gällande detaljplan D 209. Detaljplanen bedömdes 2017 behöva ändras för att möjliggöra en större restaurang än vad som var möjlig att bygga med gällande detaljplan. Den nya detaljplanen ska möjliggöra idrottsändamål samt att en restaurang kan tillskapas i Albybergs företagspark.

Kommunen och exploatören Natursvampen AB har i en tidigare överenskommelse från 2017-05-23 överenskommit om en markanvisning för det aktuella området. Parterna har våren 2023 tecknat ett nytt markanvisningsavtal med syfte att aktualisera det tidigare markanvisningsavtalet.

Innan detaljplanen antas ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska innehålla bland annat tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, exploatörens åtagande, marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören mm.

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. I övrigt ska nödvändiga avtal träffas mellan berörda parter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark och om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar. Exploatören ansöker om övriga lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter.

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom detaljplaneområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvarterensmarken står fastighetsägarna för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE

Mouna Djoudi, planarkitekt
Harald Andersson, miljöplanerare
Andreas Paulson, stadsarkitekt
Stuart Rumbelow, projektledare/anläggningsingenjör
Victor Halonen, exploateringsingenjör