

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2017-06-14 § 171** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för **del av Alby 1:9, "Restaurangtomten"**. Detaljplanens syfte 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 planområdets östra delar.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats den **30- 11- 2023**. Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd under perioden **1 juni - 12 augusti 2022** med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har detaljplaneförslaget varit utställt i Haninge kommunhusfoajé och på kommunens hemsida www.haninge.se/alby19/. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse, upprättad 2023-08-28. Efter samrådet har planförslaget reviderats, i enlighet med samrådssynpunkter samt att både dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen har uppdaterats i enlighet med Länsstyrelsen och SMOHF, synpunkter på översvämning och geotekniska frågor.

Det reviderade detaljplaneförslaget upprättades den **28 augusti 2023** och ställdes ut för granskning under perioden **3 oktober – 27 oktober 2023**. Detaljplaneförslaget var även utställt i Haninge kommunhusfoajé och på kommunens hemsida www.haninge.se/alby19/. Majoriteten av remissinstanserna framför synpunkter i sak gällande dagvatten, geoteknik och redaktionella ändringar gällande plankarta och planbeskrivning.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med granskningen av detaljplanen har **12** yttranden inkommit, varav 11 är yttranden från remissinstanser. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos kommunens planavdelning. I detta dokument sammanfattas yttrandena som åtföljs av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i detaljplaneförslaget till följd av inkomna synpunkter under granskningen.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Postnord	2023-10-04		x	

M2	Svenska kraftnät	2023-10-06		x	
M3	SRV återvinning	2023-10-10		x	
M4	Polismyndigheten	2023-10-13		x	
M5	Trafikförvaltningen Region Stockholm	2023-10-16		x	
M6	Vattenfall eldistribution AB	2023-10-20	x		
M7	Länsstyrelsen	2023-10-20		x	
M8	Trafikverket	2023-10-24	x		x
M9	Skogsstyrelsen	2023-10-25	x		x
M10	Lantmäterimyndigheten	2023-10-26	x		
M11	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)	2023-10-31		x	

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
S1	Akan Holding AB	2023-10-27	x		x

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

M2. Svenska kraftnät, M3. SRV återvinning, M4. Polismyndigheten, M5. Trafikförvaltningen Region Stockholm, M7. Länsstyrelsen och M11. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)

Remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget.

M1. Postnord

Postnord påpekar att de ansvarar för den samhällsomfattande posttjänsten, vilket innefattar att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Utdelningen behöver därför standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Planavdelningens kommentar:

Reglering av postmottagningsfunktion styrs inte i detaljplaneskedet. Information framförs till exploatören som ansvarar för att kontakta Postnord i god tid innan byggnationerna påbörjas för att få sin placering godkänd.

M6. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB uppger att storleken på E-området har förändrats och blivit mindre sedan samråd. Vattenfall har mätt E-området i plankartan och kommit fram till en mindre yta (cirka 10x6,9 kvadratmeter) än vad som framgår av planhandlingarna (cirka 7x7 + 10x10 kvadratmeter). Enligt Vattenfall stämmer inte skalan i PDF-filen som plankartan finns i.

Vattenfall noterar vidare att eftersom Vattenfall kommer att dela E-område med befintlig pumpstation behöver E-området bli större. Vattenfall behöver ha en yta om minst 8,5*7 meter för nätstationen och dessutom ska det finnas ett byggnadsfritt avstånd om minst 5 meter samt minst 2 meter till parkering runtomkring nätstationen, för drift- och underhållsarbete.

Vattenfall Eldistribution konstaterar att de hade föredragit ett separat E-område (nätstationer).

Planavdelningens kommentar

Ytan för E-området har minskat efter samrådet, då kommunens behov av yta för pumpstationen numera är 10x10 meter i stället för 15x15 meter. Både skalan på ritningen och fokusskalan i PDF: en är korrekta. Det som saknades i PDF: en är en notering om pappersformat. Pappersformat har nu angivits i plankartan.

I dialog med Vattenfall har planavdelningen kommit fram till att en yta på 7x7 meter är tillräckligt att reservera för nätstationen. Den ytan kommer att rymmas inom kvartersmark, i E-området för tekniska anläggningar.

M8. Trafikverket

Myndigheten framför följande synpunkter:

Dagvatten

Trafikverket ser det som positivt att kommunen har tagit fram en utförlig dagvattenutredning då det har konstaterats att detaljplaneområdet ligger inom ett område med ökad risk för översvämning. I enlighet med dagvattenutredningens rekommendation föreslås marken höjas i södra delen av planområdet, där en byggnad ska uppföras. Detta regleras i detaljplanens plankarta. Dessutom planeras de föreslagna parkeringsplatserna få ett dikesstråk och längs med detaljplaneområdets sydvästra gräns föreslås ett svackdike som är dimensionerat för att kunna avleda skyfall både från grannfastigheten Alby 1:16 och planområdets södra delar. Trafikverket vill framföra att planerad exploatering och tillhörande dagvattenhantering inte får påverka statlig väg 227 eller riksintresse väg 73 negativt.

Geoteknik

Nya belastningar eller schakt i jord kan förorsaka att väg 227 samt väg 73 eller dess kringutrustning såsom brunnar, diken mm utsätts för risk för sättningar, försämrade stabilitetsförhållanden som kan leda till skred av Trafikverkets anläggning eller närliggande mark. Kommunen behöver säkerställa att detaljplanen inte innebär några geotekniska risker för väg 227 eller väg 73.

Trafikverket har ingen erinran mot ett positivt planbesked, förutsatt att de skyddsåtgärder vad gäller föreslagen hantering av dagvatten i dagvattenutredning efterlevs. Därutöver får inte planerad exploatering innebära några geotekniska risker för väg 227 eller väg 73.

Planavdelningens kommentar

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen som har tagits fram för planarbetet ligger planområdet nedströms från väg 73 och det finns där inga risker att dagvatten från planområdet påverkar väg 73 negativt.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer marken att hårdgöras och bebyggas, vilket medför ökad avrinning jämfört med nuläget. Inom planområdet föreslås flera fördröjningsåtgärder för att minska avrunnen volym. Vid kraftigt regn kan den planerade parkeringsplatsen i norr, samt torrdammen i söder, tillfälligt låtas översvämmas. Det gör att avrinningen fördröjs och blir mer kontrollerad.

Till följd av sulfidproblematiken i Albyberg rekommenderas inte infiltration och perkolation inom planområdet. Efter en fördröjning inom planområdet leds därför dagvattnet till damm-

och dikessystemet i dalgången. Där fördröjs vattnet ytterligare, innan det leds vidare in i Trälbäcken, mot väg 227. Planområdet är cirka 1,7 hektar stort och utgör cirka 1% av den yta som enligt dagvattenutredningen (se figur 10 i dagvattenutredning, rev 2023-04-27), avvattnas till damm- och dikessystemet och vidare till Trälbäcken. Med hänsyn till planområdets begränsade andel av avrinningsområdet, samt de fördröjningsåtgärder som föreslås, bedömer dagvattenutredningen att ett genomförande av planförslaget endast medför en marginell påverkan på vattenflödet i dagvattendiket och Trälbäcken. Därmed bedömer planavdelningen att det inte föreligger risk att detaljplaneförslaget leder till en oacceptabel påverkan på statlig väg 227.

Om mängden avrunnet vatten från hela Albyberg i framtiden skulle bli större än förväntat, så är Trälbäcken och närliggande dike dimensionerade på så vis att de kan breddas, om behov föreligger.

Trafikverket uppger att de inte har några invändningar mot planförslaget, förutsatt att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Planavdelningen kan inte garantera att utformningen av dagvattenåtgärderna kommer bli exakt så som dagvattenutredningen föreslår. Detaljplanen möjliggör dock en sådan utformning och oavsett vilket utformningsförslag som väljs i slutändan, så väntas konsekvenserna avseende avrunnen volym och rening bli likvärdiga med det som presenteras i dagvattenutredningen.

Geoteknik

Beräkningsresultaten i den framtagna geotekniskutredningen indikerar att stabiliteten är tillfredsställande för de befintliga och planerade förhållandena i samband med nybyggnation. Detaljplaneområdet ligger cirka 680 meter från Riksväg 73 och cirka 250 meter från väg 227 (Dalarölanken). Kommunen bedömer därför att detaljplanen inte innebär några geotekniska risker för statlig väg 227 eller riksintresse väg 73.

M9. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen konstaterar att eftersom naturmark tas i anspråk bör kompensationsåtgärder krävas för att upprätthålla spridningskorridorer med mera i en alltmer exploaterad miljö.

Planavdelningens kommentar

Detaljplaneförslaget leder till att naturpark tas i anspråk. Den del av naturparken som tas i anspråk bedöms i dagsläget vara relativt otillgänglig. Dessutom påverkades marken negativt av omfattande markarbeten och avverkningar i samband med utbyggnad av Albyberg etapp 1, vilket gör att den saknar högre naturvärden. För att kompensera intrång i naturparken rekommenderas att träd planteras inom planområdet, både inom ytan för parkering och runt den planerade byggnaden.

M10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheter lämnar följande synpunkter:

Plankartan

1. Påpekar att fastighetsbeteckningar tydligare kan anges i grundkartan. Teckenförklaring stämmer inte helt överens med tecknen i plankartan.
2. Lantmäterimyndigheten påpekar vidare att om plangränsen dras in i fastighetsgränsen, vid den röda markeringen på bifogad kartsnitt, så blir det ett mindre område med allmän plats, naturpark, kvar. Lantmäterimyndigheten ifrågasätter om befintliga gränser är kvalitetsutredda?

Planbeskrivning

1. Lantmäterimyndigheter undrar om de anlagda dammarna/sjöarna som finns kring planområdet skapar strandskydd? Om så är fallet bör detta behandlas i planhandlingarna.

2. Ledningsrätt 0136–12/52.1 gäller i det läge ledningsrätt bildats, till dess att ledningsrätten ändras eller upphävs. På sida 16 är ledningsrättens beteckning fel angiven i texten.
3. På sida 32 i tabellen för fastighetskonsekvenser anges att ”de delar av detaljplaneområdet som utgörs av allmän plats ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft genom fastighetsreglering fortsätta ingå i Alby 1:9” Ta bort - genom fastighetsreglering.
4. Felaktig skriven beteckning på ledningsrätt i fastighetskonsekvenstabell, sida 33. Ska stå 0136–12/52.1.

Planavdelningens kommentar

Plankarta

1. *Fastighetsbeteckningar har förtydligats i grundkartan. Planavdelningen har även reviderat teckenförklaringen, så att den stämmer överens med tecknen i plankartan.*
2. *Planområdets gräns följer egenskapsgränsen för den gällande detaljplanen. Det görs för att inte lämna en remsa mellan den gällande detaljplanen (D209), som är planlagd som naturpark, och den framtida detaljplanen för Restaurangtomten. När det gäller kvaliteten på de befintliga gränserna, så har de verifierats och de har visat sig vara av god kvalitet. Förrättning är från 2016.*

Planbeskrivning

1. *Planavdelningen har tagit fram en intern utredning om strandskydd. I utredningen konstateras att det närliggande damm- och dikessystemet är helt artificiellt och i behov av regelbunden skötsel för att bibehålla sina tänkta funktioner. Enligt rättspraxis anses sådana vattensystem inte utgöra insjöar eller vattendrag, på så sätt som avses i 7 kap. 13§ i miljöbalken. Därmed bedöms dagvattensystemet inte omfattas av strandskydd och strandskydd behöver således inte behandlas i planhandlingarna.*
2. *Noterat. Beteckningen på ledningsrätten på sidan 16 har korrigerats.*
3. *Planavdelningen har tagit bort meningen om allmän plats på sida 32 i tabellen för fastighetskonsekvenser.*
4. *Planavdelningen har korrigerat noterade felaktigheter i planbeskrivningen.*

ÖVRIGA SYNPUNKTER

S1. Synpunkter på att bygga ut kongresshallen i Haninge kommun för att stärka Albybergs verksamhetsområde. Den kan bestå av en konferenssal, bankettsal och lunchbuffé. Bifogade bilder är ett exempel.

Yttrande har också noterat att det finns en stor efterfrågan på dessa lokaler i området och ett projekt som detta kommer att bli effektivt.

Planavdelningens kommentar

Detaljplanen möjliggör för centrum, konferens och idrottsanläggningar och medger ytor för detta. Inom centrum finns möjlighet till handel, samlings- och föreningslokaler, restauranger och service av en typ som inte är störande. Eftersom planområdet kommer att överlåtas till en privat byggaktör efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, styr inte kommunen vilka verksamheter som ska finnas inom planområdet.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Grundkartan har uppdaterats för att vara aktuell inför antagande, efter synpunkt från den kommunala lantmäterimyndigheten.
- Innehållsförteckningen i grundkartan har ändrats och samtliga närliggande fastighetsbeteckningar har gjorts synliga i plankartan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har generellt uppdaterats med den information som har kommit med granskningsyttrande.