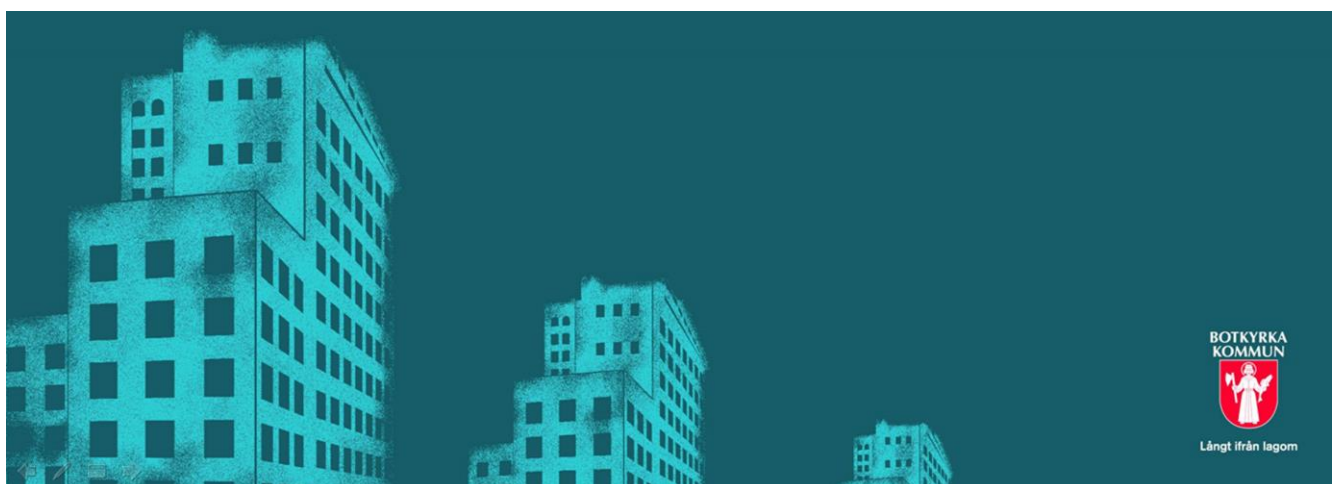
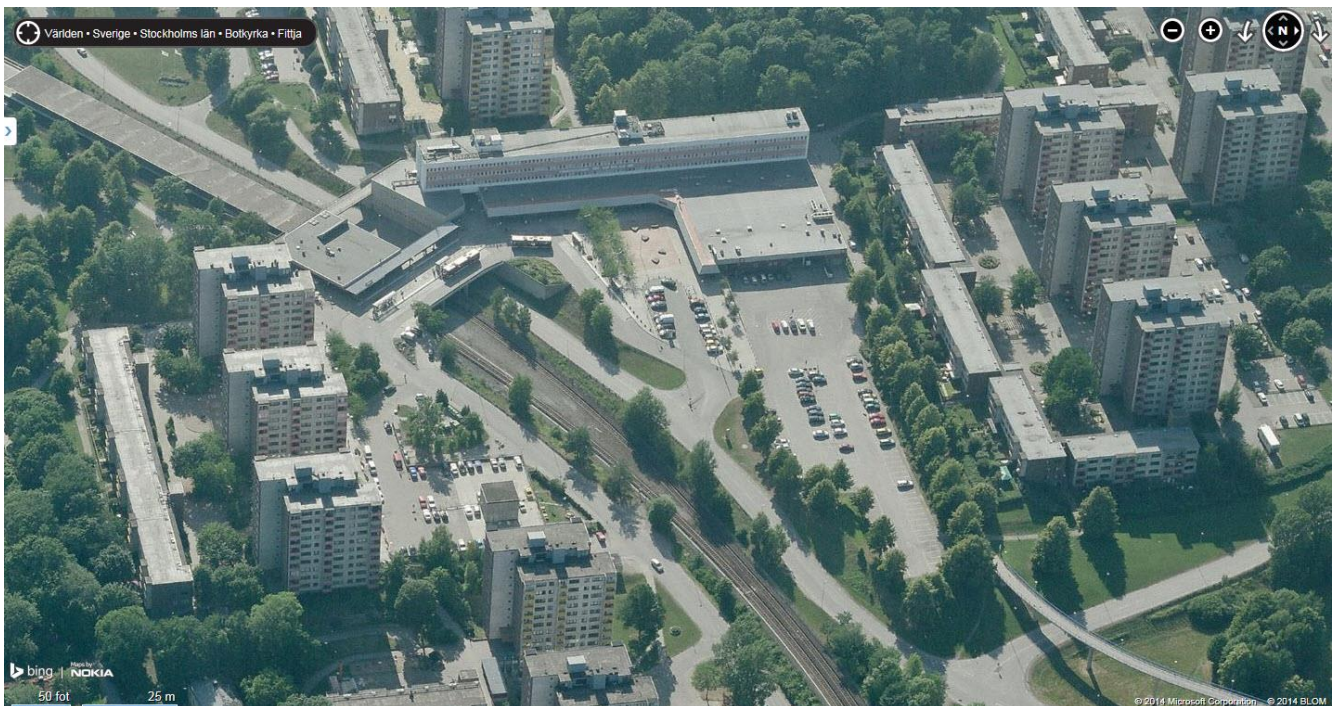




Detaljplan för FITTJA CENTRUM Fittja, Botkyrka kommun

LAGAKRAFT
Den 2016-07-18
Botkyrka kommun
Planenheten

Plan- och genomförandebeskrivning



FITTJA CENTRUM

GESTALTNINGSPROGRAM

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

PROGRAMMETS SYFTE

Programmet ska säkerställa att områdets övergripande utformning sker i enlighet med markägarens och kommunens intentioner och förväntningar för området, genom att valda lösningar och kvaliteter illustreras och formuleras i ett tidigt skede. Genom text och bild beskrivs de ambitioner och riktlinjer som byggherren i samråd med kommunen och arkitekten kommit fram till.

Gestaltningensprogrammet har upprättats i ett samarbete mellan Botkyrka kommun, Fittja centrumfastigheter AB och Enterarkitektur och omfattar fastigheten Forbonden 4 och del av fastigheten Fittja 17:1.

PROGRAMMETS FUNKTION

Gestaltningensprogrammet fungerar som en fördjupning av detaljplanen och är ett stöddokument vid utformningen av byggnader, landskap, vägar och parkering.

Programmet utgör referensmaterial i den kommande processen som framtagna handlingar kommer att prövas mot - vid ansökan om bygglov, projektering, byggande och förvaltning.

TANKAR OCH VISIONER

Förslaget byggde på att skapa en ny byggestaltning i Fittja. En analys av befintliga områdets struktur visar tydligt hur identiska, repeterade höghus placerats i strikta rader efter utblickar, väderstreck och rationalitet - den klassiska modellen för det sk Miljonprogrammet.

Enligt framtaget detaljplaneprogram för stadsdelen (Framtid Fittja, maj 2012) så efterfrågas att "nya byggnader ska komplettera Fittja på olika sätt".

Variation kom att bli ett motto för den nya gestaltningen. Man vill skapa oregelbundenhet och nya alternativa uttryck för vår tids byggnader. **I likhet med befintliga byggnader ska de nya husen anpassas efter stads- och landskapsbilden.** Nuvarande höghus och loftgångshus är byggda i serier och är anpassade efter landskapet. Den för Fittja så karaktäristiska skylinen med sina befintliga höghus ska behållas, men kompletteras av ett annat, mer spetsigt avslut mot himlen. En modern vidareutveckling av betong som uttrycksmedel.

En av Miljonprogrammets grundidéer var att skilja funktioner ifrån varandra. Bo på ett ställe och jobba, handla på ett annat. Man vill med förslaget istället göra tvärtom. Inom det nya centrumet ska man kombinera bostäder, handel, vård, kontor och mötesplatser. Här ska det röra sig människor på dygnets alla timmar för en tryggare och mer levande stadsmässig karaktär än idag.

BOSTADSHUSEN

Utgångspunkten blev de två vinklade bostadshusen som varierar i våningstal efter en klättrande modell med de högsta punkterna tydligt markerade i en, av tomten given, spetsig planform.

Dessa två husvolymen placeras på en upphöjd bostadsgård som samtidigt utgör sockel med möjlighet till ytor för handel, parkering eller andra lokaler. Den vinklade principen bygger på en



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

byggvänlig och rationell idé om flexibla, spegelvända bostäder, där varje trapphus avslutas med en egen takterrass högst upp. Terrassen ger möjlighet för de boende till en gemensam utomhusyta, bara för de närmaste grannarna. Ett mer privat komplement till bostadsgårdarna. Grillkvällar och egna odlingslådor utan att behöva lämna sitt trapphus.

De stora husen ska vara ljusa. Fittjas övriga färgskala går i brun-gul-rött. De nya husen talar om något annat och kläs i vitt med accentkulörer i en grön-blå färgskala. Ett sätt att tydligt, med respekt för stadsdelens befintliga arkitektur markera skillnaden mellan gammalt och nytt. För att förstärka en grön karaktär föreslås att utvalda utomhusytor får konstgräs, en annorlunda och välkomnade ty som passar lika bra till lek som umgänge även när det inte är sommar och det "riktiga" gräset blommar.

PÅBYGGNAD BEFINTLIG CENTRUMFASTIGHET

I vinkel mot de två bostadshusen föreslås en påbyggnad av befintligt centrumhus för stadsdelens nya äldreboende. Påbyggnaden blir i tre våningar och får en uppbruten, varierad fönstersättning med stora glaspartier ihop med täta delar i bronsglimmer. Ljus och utblickar för de många gånger stillasittande boende.

Den slitna plåtfasaden på den befintliga husdelen renoveras och byter sin blekta beigeroäda kulör mot svart med de tydliga fönsterbanden förstärkta i kontrasterande vitt.

För att binda ihop centrumfastighetens olika delar kläs entrévåningen, i såväl den befintliga gallerian som vid de nya lokalerna med en helt ny glasfasad. En konsekvent vertikal indelning på glaspartierna ger en tydlig, egen karaktär. Varierade bredder på täta (ev. svarta) respektive genomsiktliga glasytor, som likt en streckkod löper runt om hela fastigheten.

I fastighetens sydvästra del, nära tunnelbanestationen, föreslås ett spetsigt närmast skulpturalt torn (Fittja Tower) som kan vara kontor, studentbostäder eller hotell.

FITTJAHÖJDEN

Väster om Kv Forbonden, upp mot intilliggande park, föreslås en lamellbyggnad upp till sju våningar för att förstärka ett nordsydligt stråk utmed befintlig galleria, som binder ihop tunnelbanans och centrums område med de befintliga bostäderna norrut. Huset får uppglasade lokaler i entréplan där möjlighet att skapa en konsthall men också en cafélokal på den södra husgaveln med möjlighet till uteservering i optimalt väderstreck. På plan 2 med utgång till parken i väster, föreslås en ny förskola och på övriga våningar bostäder.

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

DET OFFENTLIGA RUMMET INOM KVARTERET FORBONDEN 4

Känslan av stadsmässighet ökar med trängre gaturum. Gatorna inom kvarteret Forbonden 4 bör vara avgränsade och väl definierade av golv och väggar. Väggar utgörs av husfasader och vegetation. Golvets horisontella avgränsning utgörs av gatans markbeläggning.

Husens och gatans användning bör stämma överens eftersom gaturummets utformning ger förutsättningen för hur stor grad av liv och aktiviteter som uppstår i gatumiljön.

Träd och samordnad materialanvändning ger tydlighet och riktning i gaturummet. Gator som är breda visuellt smalnas av genom trädplanteringar och lägra höjd på stolpbelysning. Gatorna bör innehålla enhetliga och igenkännbara material och typutformningar.

MÖBLERING

Väster om Kv Forbonden, upp mot intilliggande park, föreslås en lamellbyggnad upp till sju våningar för att förstärka ett nordsydligt stråk utmed befintlig galleria, som binder ihop tunnelbanans och centrumns område med de befintliga bostäderna norrut. Huset får uppglasade lokaler i entréplan där möjlighet att skapa en konsthall men också en cafélokal på den södra husgaveln med möjlighet till uteservering i optimalt väderstreck. På plan 2 med utgång till parken i väster, föreslås en ny förskola och på övriga våningar bostäder.

CYKELSTRÅK

Cykeltrafiken sker i blandtrafik i en shared-lösning på föreslagna gator inom området och cykelparkeringar föreslås på flera ställen. Cykelställen bör ha en utformning som ökar stöldsäkerheten och därmed gör det möjligt att låsa cykeln fast i ramen.

BELYSNING

En samverkan mellan gatubelysningen och den omkringliggande fasad- och skyltfönsterbelysningen är viktigt för att få balans mellan ljuskällor. Det är viktigt att samma typ av armatur används längs ett stråk och inom ett sammanhängande område.

Kvartersmarkens belysning bör harmoniera med den allmänna platsmarkens belysning.

GRÖNYTOR

Träd och grönska bör utgöra ett viktigt inslag i gatumiljöerna i området. Träden är ett effektivt sätt att ge en gata en tydlig stadsmässig prägel. Träden kan fungera som rumsavskiljare och därmed hjälpa till att smalna av breda gator.

En annan positiv effekt är att en trädplanterad gata har en hastighetsdämpande effekt eftersom gatan uppfattas som smalare.

Trädgroparna kan med fördel även utnyttjas till lokalt omhändertagande av dagvatten.



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

DET NYA CENTRUMSTRÅKET

Väster om befintlig centrumbyggnad föreslås en uppgradering av nuvarande gång- och cykelväg till ett stadsmässigt centrumstråk. En nybyggnad upp mot Fittjahöjden definierar det nya gaturummet.

I sydväst placeras en platsbildande och sittvänlig trappa som entré till parken. Genom en förtätning med hög öppenhet i bottenplan tydliggörs gaturum som idag är lite av en baksida.

Verksamheter och bostäder som ger liv och trygghet över hela dygnet ger möjlighet till nya naturliga mötesplatser. Stråket består av flera delar som sammanbinds med befintligt gångstråk norrifrån.

Stråket är huvudsakligen bilfritt men de vändzoner som finns integrerade utformas som en shared space-lösning som fokuserar på samspelet mellan trafikanter. Stråket bör gestaltas med material, markbeläggning, möblering, plantering och belysning som bidrar till att skapa en stadsmässig och inbjudande karaktär. Här bör ges möjlighet till olika typer av aktiviteter och inbjuda till vistelse och möten. Möjligheter för uteserveringar möjliggörs i gestaltningen av stråket. Stråket bör ges en god belysning för att öka tryggheten.

GÅRDSGATAN MELLAN DE NYA BOSTADSHUSEN

Området förtätas och nya gaturum skapas, där endast trafik för inkommande transporter tillåts. Detta för att ge Fittja centrum en mer stadsmässig karaktär och särskilja centrumdelen ytterligare. Gatulivet understöds av de publika sockel- våningarna där bl.a. bibliotek och servering föreslås. Den stadsmässighet i gaturum som föreslås i centrumstråket bör återspeglas även i detta gaturum. Focus bör ligga på de oskyddade trafikanterna och gatan utformas som en shared space-lösning med fokus på att få ner hastigheten.

GATA FÖR VARUTRANSPORTER I OMRÅDETS NORRA DEL

Denna gata utformas främst för varutransporter men utgör även ett viktigt gång- och cykelstråk som bör beaktas i gestaltningen av gatan.

BOSTADSGÅRDAR OCH TERRASSER

Även om bostadsgårdar och terrasser har en halvprivat/privat karaktär så är de viktiga inslag i den yttre miljön. Gårdarna ligger på takbjälklag. Det är därför extra viktigt att skapa planteringsytter med djupa växtbäddar för träd samt gestalta gårdarna med omsorg.



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

STRUKTUR IDAG



- HÖGA VOLYMER
- ENFORMIGHET
- LÅNGA VOLYMER
- REPETITION

Fittja centrum består idag av repetitiva, storskaliga strukturer tidstypiska för miljonprogramsåren. Rätvinkliga block i beige/röd färgskala bidrar till områdets entoniga karaktär.

Man har idag problem med de "baksidesområden" som dessa rätvinkliga strukturer skapar och den otrygghet som dessa ofta ger upphov till. Även områden där människor naturligt passerar blir då otrygga.

Man kan se arkitektoniska kvaliteér med denna tidstypiska gestaltning, inte minst med hur husen har placerats i landskapet. Bristande underhåll av såväl byggnaderna som kringliggande utemiljöer har dock en negativ påverkan på intrycket.

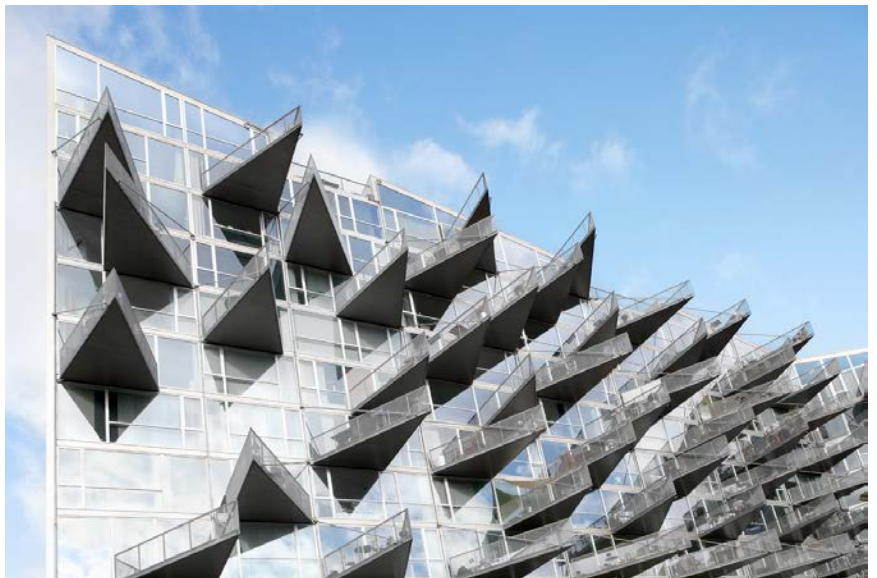
Förhållningsättet till den befintliga arkitekturen är att man av respekt och förtäelse till en annan tid ska undvika att kopiera eller efterlikna det vidare i Fittjas framtida utveckling.



Långt ifrån lagorr

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

STRUKTUR IMORGON



- VARIERAD HÖJD
- VARIERAD LÄNGD
- LEKFULLA FASADER
- AVVIKANDE MÖNSTER OCH RIKTNINGAR

Målet i arbetet med Fittja centrum har utgått ifrån att bryta upp den liksidiga struktur som råder idag och att genom en diversitet i höjd och uttryck möta och plocka ner skalan till en en mer mänsklig nivå.

Tankarna om just diversitet går igen i arkitekturen med varierade fasader i glas, betong och skivmaterial, samtidigt som centrumet hålls samman genom en återhållen färgskala i svart och vitt, med grönt som accentkulör. Formspråket i arkitekturen talar om en ny tid i ett område där just tiden länge stått stilla.

Genom en förtätning med hög öppenhet i bottenplan tydliggörs centrumet och gaturummet som idag är baksidan av torget aktiveras med verksamheter och bostäder som ger liv och trygghet över hela dygnet samt ger möjlighet till nya naturliga mötesplatser.



Långt ifrån lagorr

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

DET NYA FÖRSLAGET



Fittja Tower

Forbonden

Fittjahöjden

Befintlig LIDL-butik

Bostadshus väster

Bostadshus öster

FITTJA TOWER

Föreslagen hotell-, student- eller kontorsbyggnad med verksamhetslokaler i de nedre planen.

FORBONDEN

Verksamhetslokaler i nedre plan, befintlig verksamhet samt föreslaget äldreboende i de övre planen.

FITTAHÖJDEN

Bostadshus med verksamhetslokaler i de nedre våningsplanen.

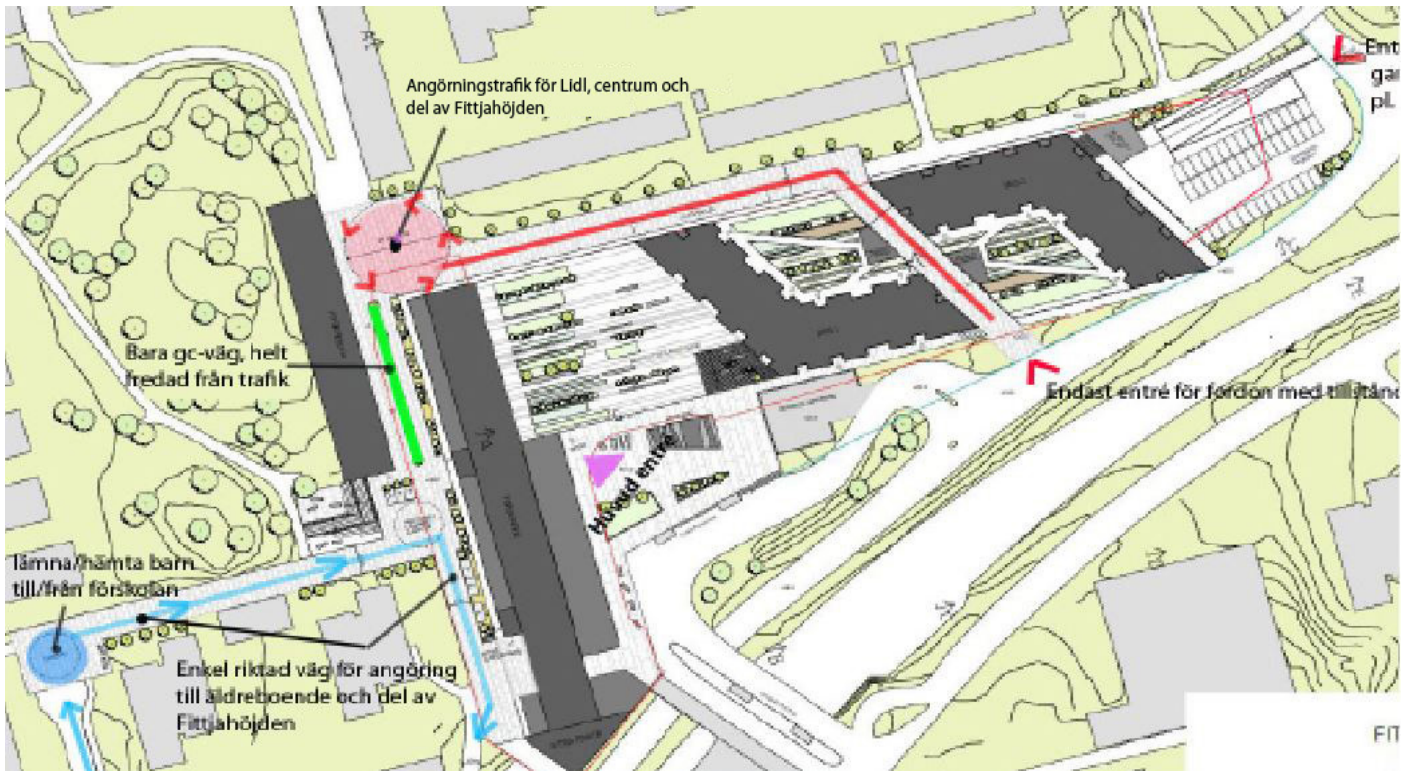
BOSTADSHUS VÄSTER

Föreslaget bostadshus med upphöjd gård över verksamhetslokaler för ex. bibliotek i bottenplan.

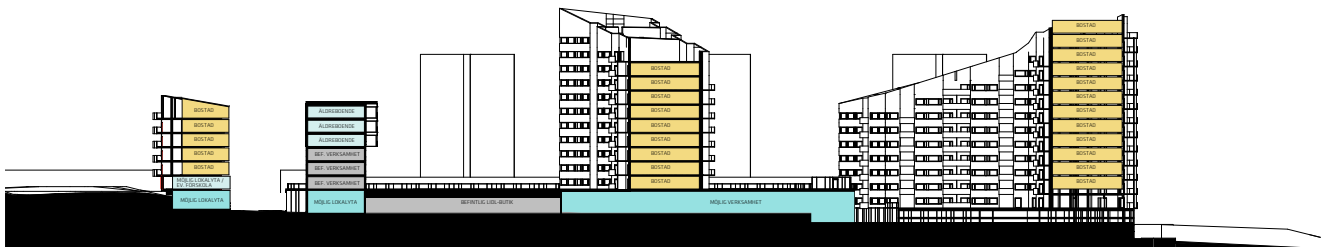
BOSTADSHUS ÖSTER

Föreslaget bostadshus med upphöjd gård över parkering i två plan.

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM



SITUATIONSPLAN

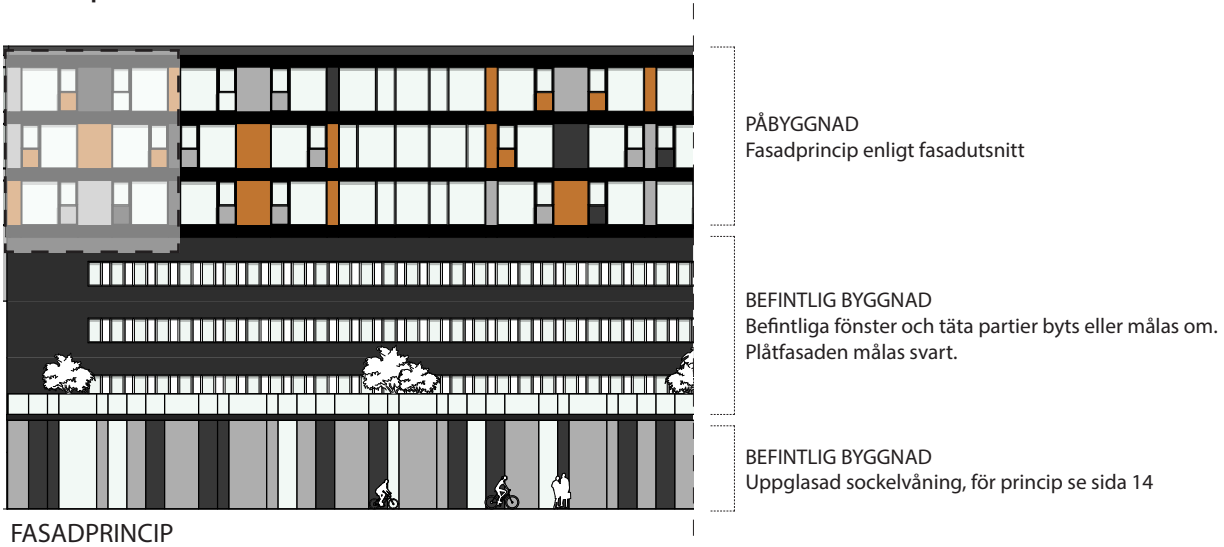


LÄNGDSEKTION

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

FORBONDEN 4 (BEFINTLIGT CENTRUM)

Principer för material och fasader



FASADUTSNITT

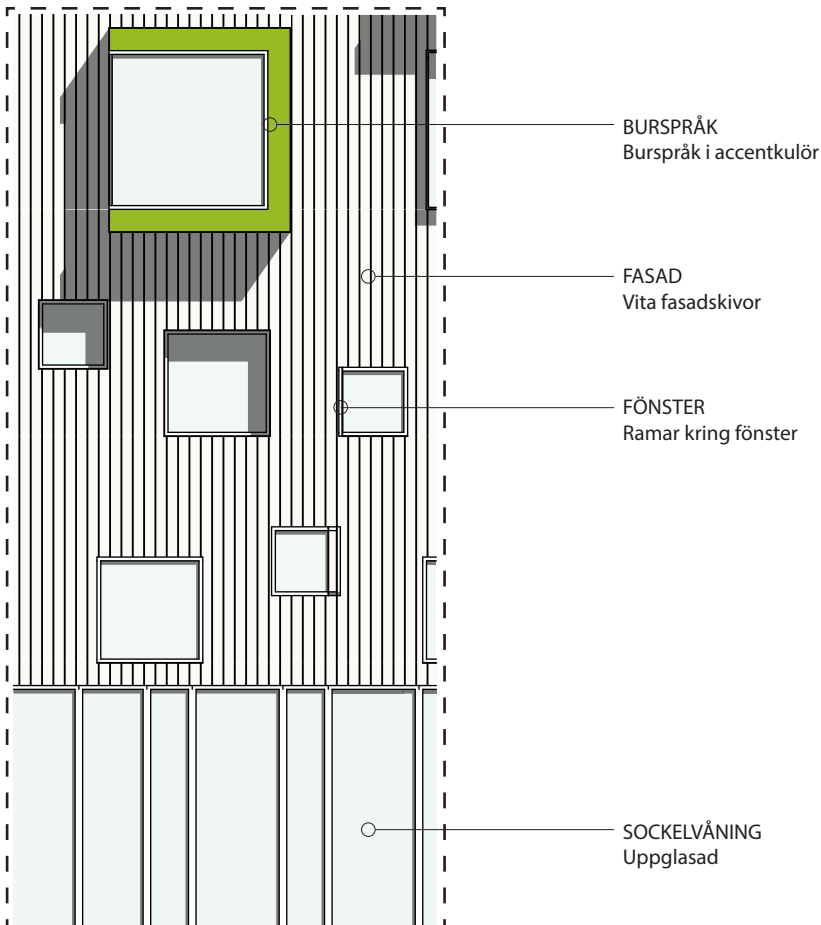
GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

FITTJAHÖJDEN

Principer för material och fasader



FASADPRINCIP

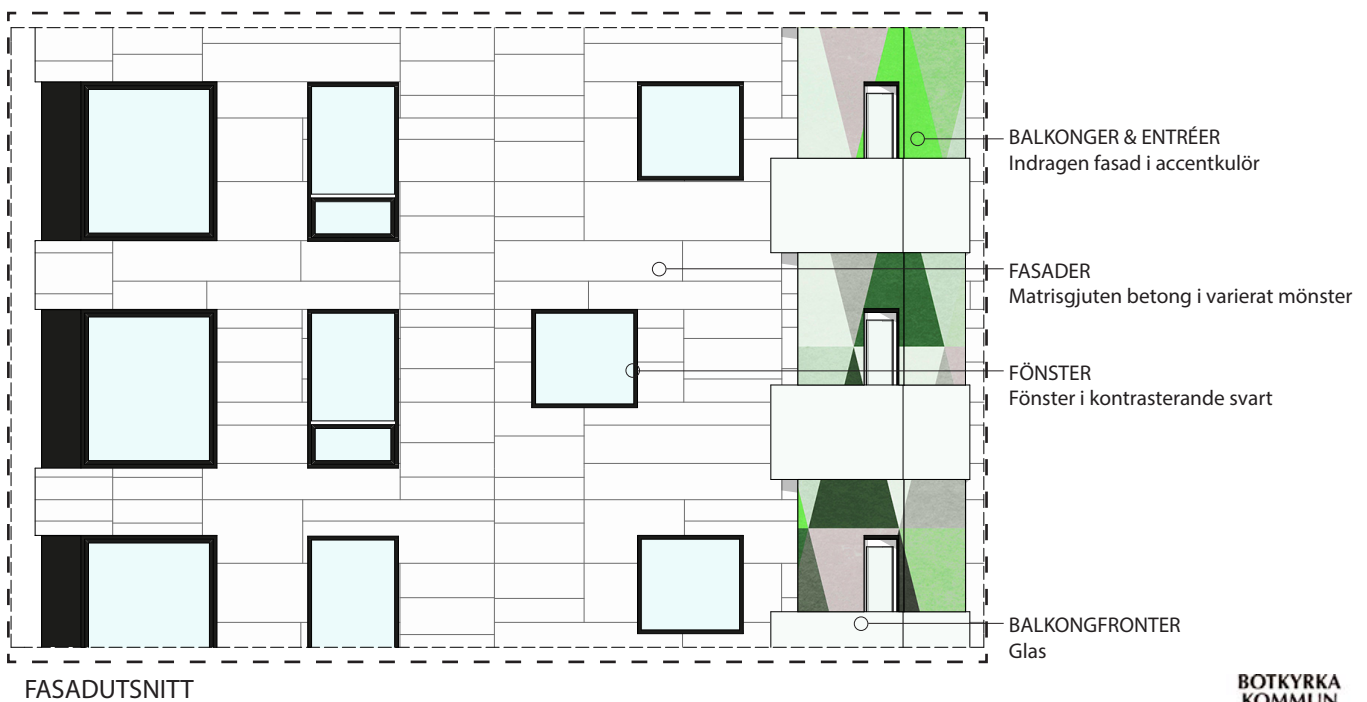


FASADUTSNITT

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

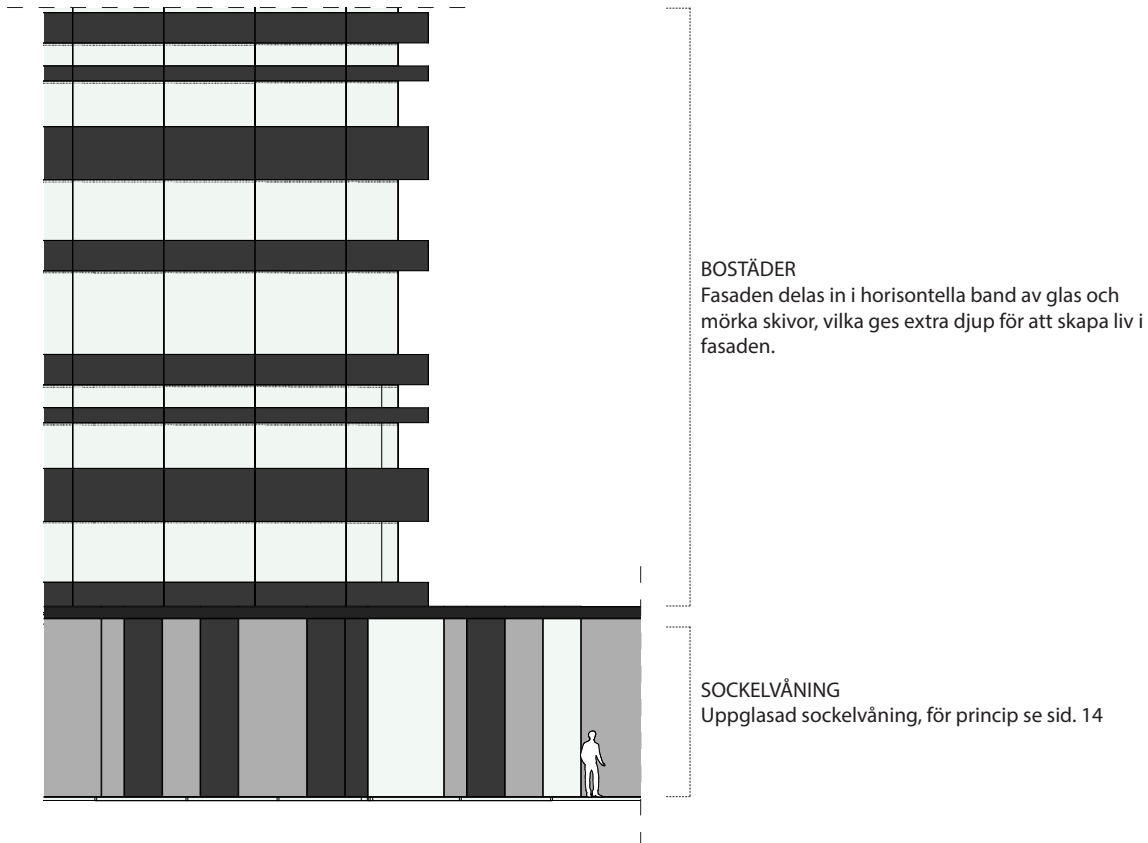
BOSTADSHUS

Principer för material och fasader



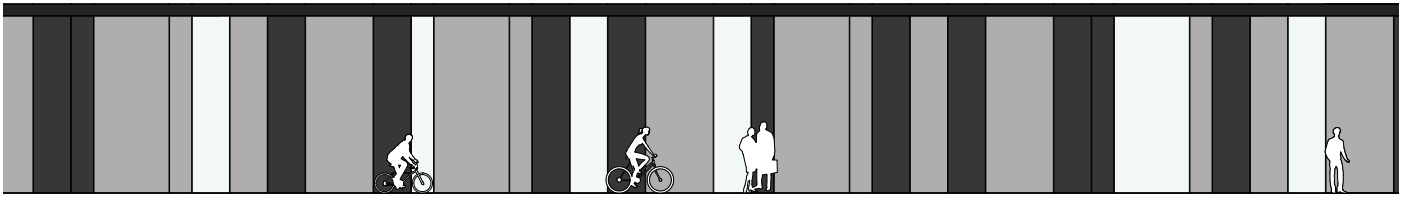
FITTJA TOWER

Principer för material och fasader



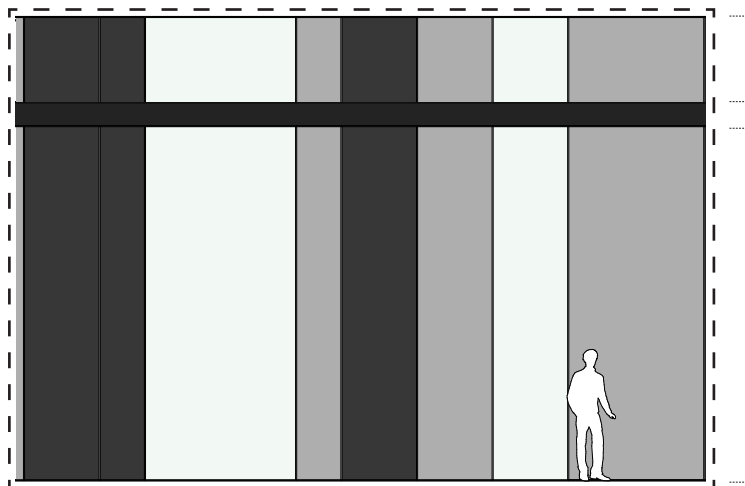
GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

PRINCIPER FÖR UPPGLASAD SOCKELVÅNING



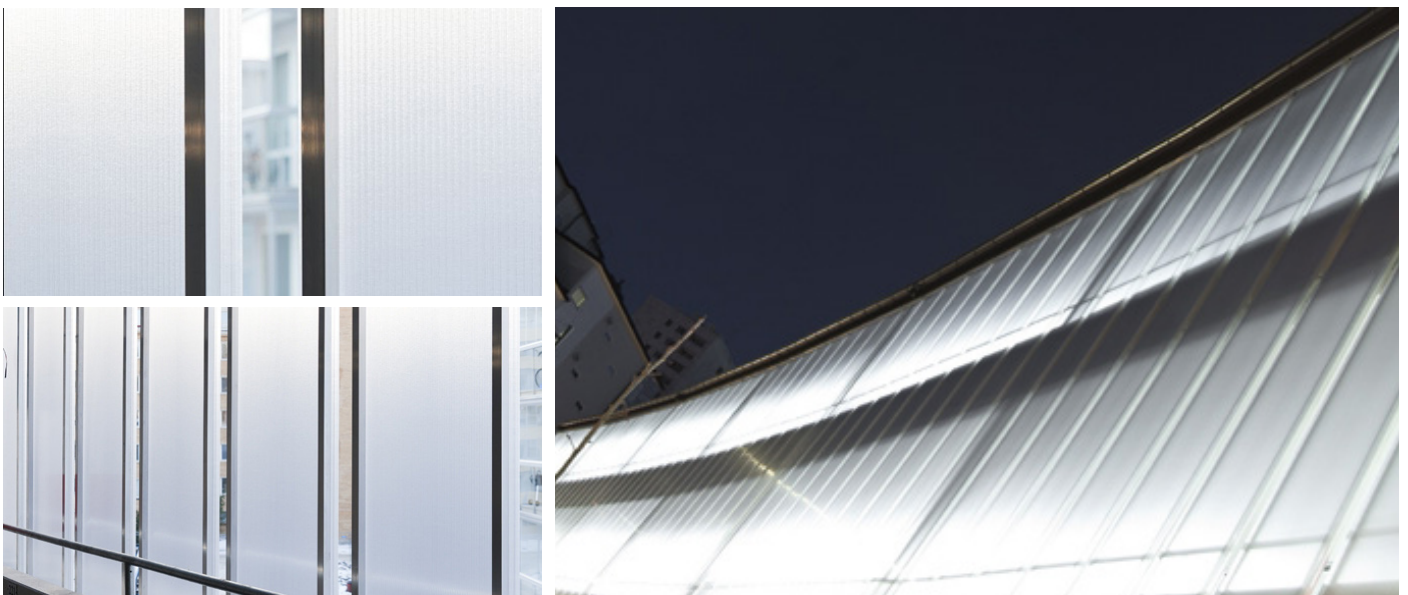
UPPGLASAD SOCKELVÅNING

En uppglasad sockelvåning binder samman centrums olika delar. Fasaden återkommer både i butikslokaler och i garagedelar som en röd tråd för såväl nya som befintliga fasadytor i markplan.



Där räcke finns ovan sockelvåningen får den samma indelning som våningen under.

De glasade sockelvåningarna delas in i olika vertikala delar. Klarglas varieras med tonade glasytor, eventuellt i svaga färger på såväl transparenta som täta delar.



REFERENS FÖR FASAD - KV. RUDAN PARKERINGSGARAGE, SOLNA



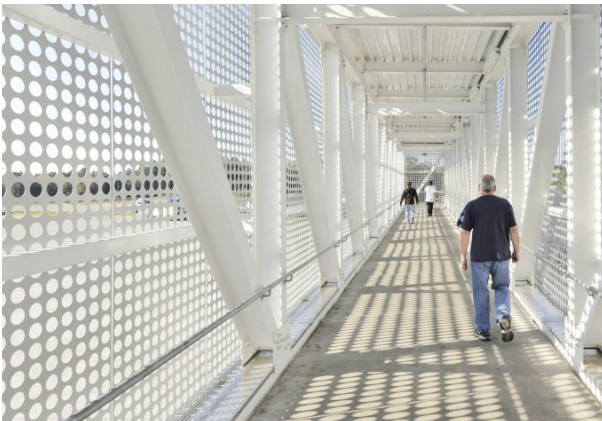
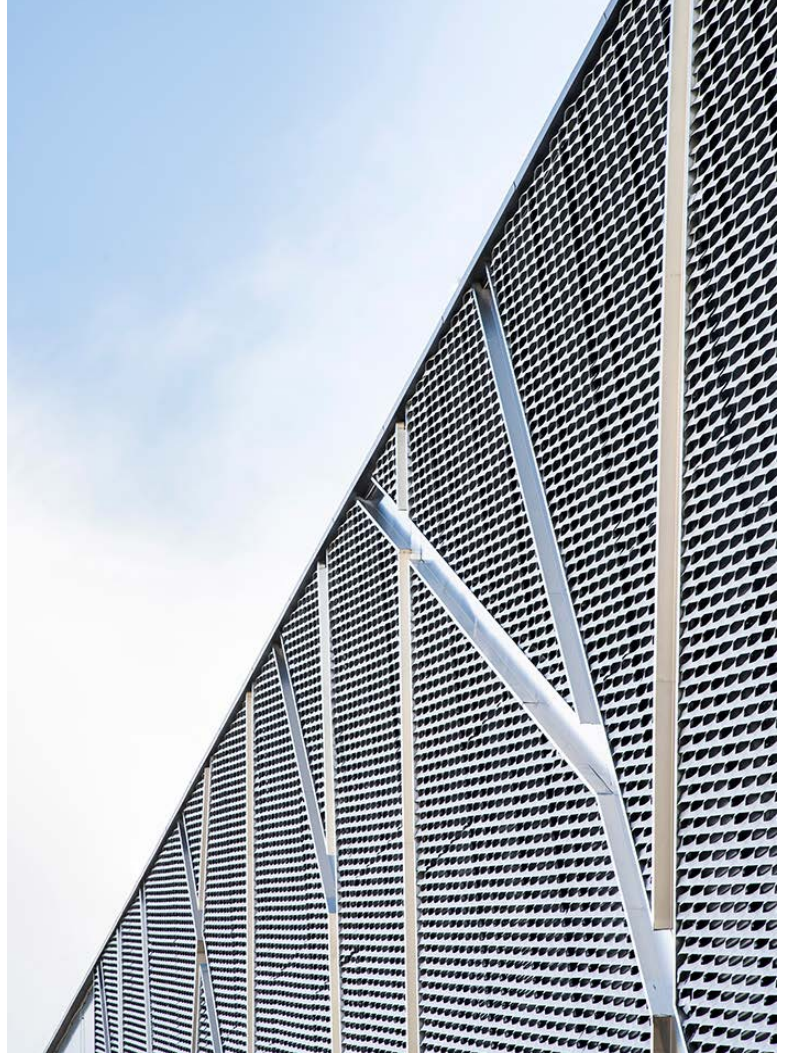
Långt ifrån lagor

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

PRINCIPER FÖR PARKERINGSDÄCK

Öster om de nya bostadshusen föreslås ett två våningar högt parkeringsdäck, vilket anpassas till befintliga marknivåer och leder vidare till intilliggande garage.

Byggnadens fasad föreslås bli klädd med ett yttre skikt av transparent sträckmetall vilken ges en lekfull, storskalig mönstersättning i varma toner. En transparent och tidlös volym med möjlighet att låta omgivande grönska klättra upp och bli en tydlig del av fasaden.

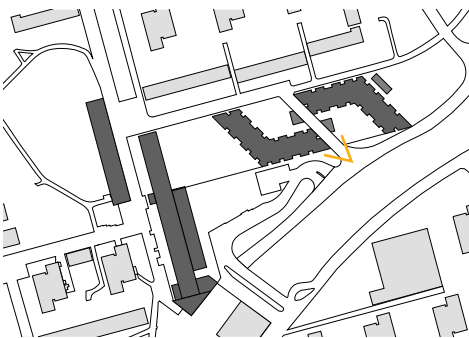


BOTKYRKA
KOMMUN



Långt ifrån lagorr

GÅRD SGATA MELLAN HUSEN

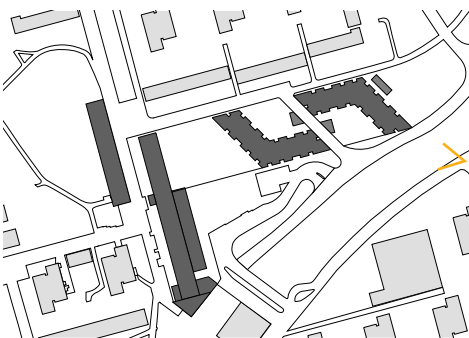


Området förtätas och nya gaturum skapas, där fotgängaren lämnas företräde och endast trafik för inkommande transporter tillåts. Detta för att ge Fittja centrum en mer stadsmässig karaktär och särskilja centrumdelen ytterligare. Gatulivet understöds av de publika sockelväningarna där bl.a. bibliotek och servering föreslås.

Markbeläggning och ljussättning bidrar till att skapa en stadsmässig karaktär och ge trygghet under hela dygnet.

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR FITTJA CENTRUM

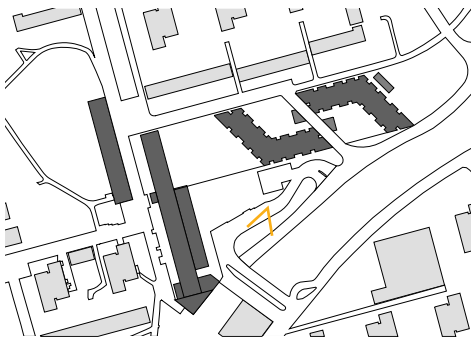
VY FRÅN ANDRA SIDAN TÅGSPÅREN



Entrén till nya Fittja centrum markeras av bostadshusen och Fittja Tower.

Byggnaderna fungerar med sitt formspråk som identitetsskapare och visuell knutpunkt för området och är det som besökare och boende först möter när de kliver av vid stationen.

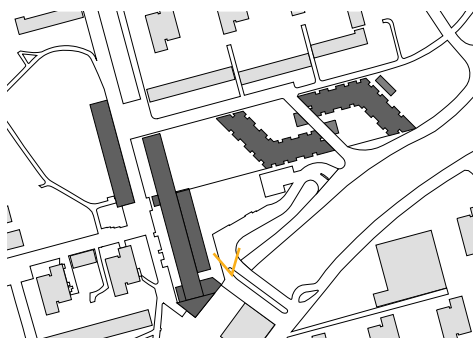
FITTJA TOWER



Fittja tower föreslås som en påbyggnad på befintlig centrumfastighets södra del. Det närmast skulpturala höghuset markerar den nya entrén till stadsdelen.

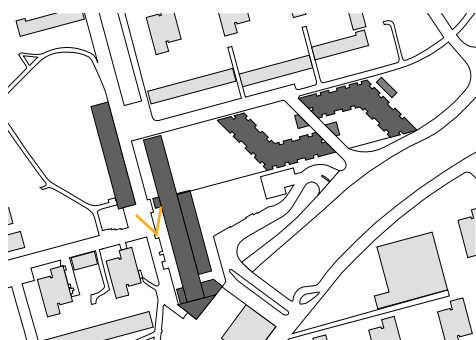
En flexibel fönsterbandsfasad skapar möjlighet för flera olika funktioner i huset. Med sitt centrala läge kan huset tänkas inrymma allt ifrån studentbostäder till stadsdelens första hotell.

NY UPPGLASAD ENTRÉVÅNING



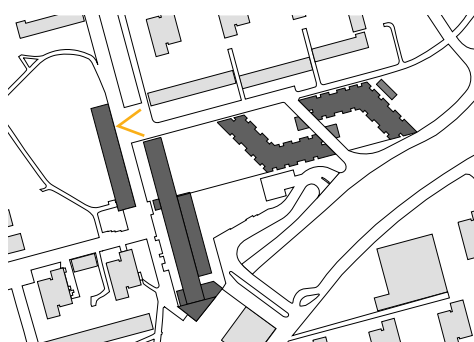
Befintlig galleria rustas upp med en ny glasfasad. Uttrycket på denna följer runt hela centrum och länkar samman de olika delarna.

NYTT CENTRUMSTRÅK



Väster om befintlig centrumbyggnad föreslås en uppgradering av nuvarande gång- och cykelväg till ett stadsmässigt centrumstråk. En nybyggnad upp mot fittjahöjden definierar det nya gaturummet. I sydväst placeras en platsbildande och sittvänlig trappa som entré till parken.

NY GLASFASAD RUNT CENTRUM



Entréväning av det befintliga centrumet och av den nya bebyggelsen ska få en ny glasfasad. Detta ska öka ljuseffekter särskilt för de låga husen norr om planområdet och skapa kontakt mellan inne och utemiljö.

Innehållsförteckning

Inledning	
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Planens syfte	6
Bakgrund	6
Planens läge och areal	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Program för planområdet	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen	7
Strandskydd	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning	8
Sammanfattning av behovsbedömningen	8
Klimatstrategi för Botkyrka	9
De sex hållbarhetsutmaningarna	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markägförhållanden	10
Rättigheter	11
Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk	11
Markföroreningar	11
Höga vattenstånd	11
Fornlämningar	11
Störningar	11
Bebyggelseområden	12
Befintliga bostäder	12
Arbetsplatser	14
Service	14
Tillgänglighet och trygghet	15
Kulturmiljö	15
Natur	15
Mark och vegetation	15
Lek och rekreation	16
Teknisk försörjning	17
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	17
Kollektivtrafik	18
Parkering, varumottagning, utfarter	18
Vatten, avlopp och dagvatten	19
Värme	19
El	19
Avfall	19

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	19
Konsekvenser för befintliga fastigheter	19
Servitut, ledningsrätt mm	21
Avtal	21
Projektekonomi	22
VA-kostnad	22
Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk	22
Stabilitets och sättningar	23
Förslag till fortsatt undersökning	24
Markföroreningar	24
Höga vattenstånd	24
Fornlämningar	24
Störningar	25
Bebyggelseområden	28
Bostäder	28
Äldreboende.....	30
Fittja Tower	31
Fittjahöjden	31
Arbetsplatser.....	32
Service.....	32
Tillgänglighet och trygghet	32
Kulturmiljö	32
Befintlig bebyggelse	32
Natur	33
Mark och vegetation.....	33
Lek och rekreation.....	33
Teknisk försörjning.....	33
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	33
Kollektivtrafik.....	34
Parkering	34
Varumottagning och angörning	36
Cykelparkering	37
Gestaltningprogram.....	37
Riskanalys.....	37
Dagvatten	38
Vatten och avlopp	39
Värme	39
El	39
Avfall.....	39
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	40
Preliminär tidplan.....	40
Genomförandetid	40
Huvudmannaskap	40

Inledning

Detaljarbetet för Fittja centrum genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planenheten
Åsa Hansson	Mark och exploateringsenheten
Anders Forsberg	Miljöenheten
Mitzie Molin	Gata/parkenheten
Ebrahim Zadeh	Gata/parkenheten
Lotta Magnuson	Gata/parkenheten
Eva Hagland	VA-enheten
Jeanette Olofsson	Bygglovenheten

E-post: förnamn.efternamn@botkyrka.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Utredningar;
Dessa finns delvis sammanfattade i planbeskrivningen samt i dess helhet att tillgå på nätet. www.botkyrka.se.
- Behovsbedömning av detaljplan för Fittja centrum, Botkyrka kommun 2014-12-11.
- Ett gravfält i Fittja centrum, Arkeologisk förundersökning etapp 1, RAÄ Botkyrka 83:1, Fittja 17:1, Botkyrka socken och kommun, Södermanland 2014.
- PM Trafik- och parkeringsutredning för exploatering vid Fittja centrum, Tyréns 2015-11-25
- Projekteringsunderlag geoteknik med bilaga 1 (kalibreringsprotokoll), Fittja C, Tyréns 2015-02-27, Reviderad 2015-11-09
- MUR (Markteknik undersökningsrapport)/geoteknik, Fittja C, Tyréns 2015-02-27
- Utredning befintliga bärande konstruktioner, Påbyggnad av centrumfastighet, Structor Eskilstuna AB 2015-04-01
- Svar angående förfrågan om riskbedömning, Fittja centrum, Södertörns brandförsvarsförbund 2015-01-20.
- Dagvattenutredning, Fittja Centrum, Tyréns 2015-10-14
- Trafikbullerutredning, Forbonden 4 – Fittja C, Tyréns 2015-11-06
- Solstudie, Fittja Centrum, EnterArkitektur 2016-03-16
- Riskhänsyn i detaljplan, Fittja centrum, Tyréns 2015-10-09

Planens syfte

Syftet med förslaget är att ta fram en ny detaljplan och pröva möjligheten för utökade kommersiella lokaler och bostadsbebyggelse om ca 300 lägenheter i nuvarande Fittja centrum, fastigheten Forbonden 4. Syftet är också att utveckla Fittja centrum till en attraktiv möteplats och boendemiljö.

Viktiga frågor att hantera i detaljplanen är buller, parkeringsbehov, gestaltning, och kapacitet i befintliga anläggningar och ledningar. Beroende på projektets omfattning kan utrymme för kommunal service behöva utredas i området, som till exempel ett äldreboende inom centrumanläggningen och behov av förskoleplatser. Även behov av utrymmen för bibliotek och lokaler för konstverksamhet ska utredas.

Planarbetet genomförs med normalt förfarande.

Bakgrund

Ägarna till Fittja centrum, Fittja Centrum Fastigheter AB bildat 2013-02-20, har gjort en framställan till Botkyrka kommun om att utveckla Fittja centrum med dels bostadsbebyggelse och dels med ökad mängd affärslokaler.

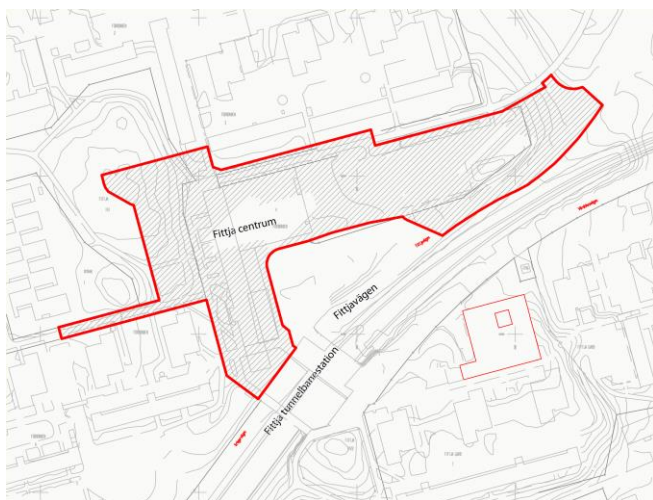
Att utveckla centrumet är en av de idéer som togs fram i detaljprogrammet "Framtid Fittja" för att utveckla stadsdelen, 2012-05-08.

Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan (2014-11-03 § 12). Samhällsbyggnadsnämnden antog ett beslut att uppdraga åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för utökad bebyggelse i Fittja centrum 2014-11-11 § 321.

För området gäller detaljplan PI. 56-08-1, som fastställdes 1971.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Planens läge och areal



Planområdet är beläget i norra Botkyrka, stadsdel Fittja och nära Fittja tunnelbanestation.

Planområdet är ca 2 hektar stort

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Ett program för området ”Framtid Fittja” upprättades och godkändes 2012-05-08.

Enligt detta program är Fittja centrum ett av de utpekade områden där man vill utreda en förtätning av bostäder och även utveckla centrum med en utökning av lokaler. Att utöka centrumet med bostäder skulle kunna ge mer liv och trygghet åt platsen. En ombyggnad av den befintliga centrumbyggnaden kan också stärka platsen om verksamheterna riktar sig mer utåt med entréer och skyltfönster mot torg och gångvägar.

Läget lämpar sig väl för en etablering. Områdets stora fördel är dess närhet till kollektivtrafik, att infrastruktur redan finns och att det finns utrymme för nya verksamheter.

En högre exploatering medför ett bättre utnyttjande av VA-kapaciteten. Med ett större antal bostäder kan området utvecklas tydligare med särdragen i centrumbebyggelse.

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014 och anger att Fittja är avsett för tät stadsbygd och att man ska arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse. Förslaget till detaljplanen ligger väl i linje med översiktsplanens intentioner för Fittja.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan PI. 56-08-1, som fastställdes 1971.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Bredvid områdets västra del finns ett område med bostäder och förskola, detaljplan PI. 56-09-1 som fastställdes 1971 och norra delen av planområdet begränsas av detaljplan PI. 56-04-1 som fastställdes 1970.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Strandskydd

Plangränser ligger inte inom strandskyddsområde.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

De miljöaspekter som detaljplanen främst berörs av är buller och ljusförhållanden men även dagvattenfrågan, riskhanteringen och vibrationer behöver utredas. Om delar av parkområdet Fittjahöjden ska exploateras tillkommer även utredningar av fornlämningar och värdefulla träd.

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik och spårbunden trafik som överskrider gällande riktvärden vid bostadshus. En bullerutredning behöver utreda vilka åtgärder som bör vidtas för att framtida boende ska få en god ljudmiljö. Eftersom planområdet ligger mycket centrumnära och har goda kommunikationer bör avsteg kunna göras från riktvärdena.

Befintliga hus närmast norr om planområdet riskerar att få en kraftig slagskugga från planerade höga bostadshus inom planområdet. Ansträngningar behöver göras för att minska denna påverkan.

Idag leds det mesta av dagvattnet från planområdet orenat till Albysjön. Även om den nya exploateringen kommer att medföra fler parkeringsplatser finns det goda möjligheter att med medvetna åtgärder minska områdets föroreningsbelastning på Albysjön.

Den östra delen av planområdet ligger inom 150 m från Botkyrkaleden som är primär transportled för farligt gods. En bedömning av sakkunnig bör göras om riskreducerande åtgärder behöver vidtas inför en exploatering enligt detaljplanen.

I stora delar av det område som planeras att bebyggas består marken av postglacial lera. Mark med lera i kombination med tung trafik medför risk för vibrationer.

Ansträngningar bör göras för att öka andelen grönytor inom planområdet. Fler och större grönytor kan öka trivselen, den biologiska mångfalden och möjligheterna att lokalt ta hand om dagvatten.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden



Karta över markägande i området

- 1. FORBONDEN 4 ägs av Fittja Centrumfastigheter AB*
- 2. FITTJA 17:1 ägs av Botkyrka kommun*
- 3. FORBONDEN 2 OCH FORBONDEN 3 ägs av Stockholms kommun och Willhem Stockholm AB innehar dessa fastigheter med tomträtt*
- 4. FORBONDEN 5 ägs av Stockholms kommun och AB Botkyrka Byggen innehar denna fastighet med tomträtt*
- 5. MYRAN 1 ägs av Botkyrka kommun*

Inom planområdet finns två stora fastighetsägare; Fittja Centrumfastigheter AB som äger centrumet och Botkyrka kommun som äger fastigheten Fittja 17:1 runt den största delen av centrumet.

Fastigheten Forbonden 2 och 3 gränsar till planområdet i norr och fastigheten Forbonden 5 gränsar planområdet från sydväst.

Rättigheter

Forbonden 4 belastas av två servitut, varav ett är ett avtalsservitut, avseende skyddsrum.

Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk

Generellt består jorden av lager av sand och silt, i vissa fall med lerinnehall, som vilar på en bergyta som varierar mycket i nivå över området. För att säkerställa de geotekniska grundförutsättningarna har en Geoteknisk utredning gjorts av Tyréns som kommit med tre rapporter; MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik Fittja C, daterat 2015-02-27 reviderad 2015-11-09, Projekteringsunderlag Geoteknik Fittja C, 2015-02-2 och Utredning.

Enligt kommunkartor av radonmätningarna klassificeras området som låg- och normalriskområde.

I dagsläget föreligger ingen skredrisk i området.

Markföroreningar

Det finns inte kända föroreningar inom planområdet.

Höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktliga klimat- och sårbarhetsanalys finns inte risk för höga vattenstånd inom detaljplaneområdet.

Fornlämningar

På norra delen av Fittjahöjden och nära planområdet finns ett gravfält och en arkeologisk förundersökning har gjorts för att avgränsa fornlämningen mot planerad bebyggelse i samband med en förtätning av centrumet.

Störningar

Buller

Området är utsatt för buller från tunnelbanetrafik, bussar och biltrafik på intilliggande vägar: Fittjavägen och Forvägen.

Luft

I Östra Sveriges Luftvårdsförbunds kartläggning (2010) av luftföroreningarna kvävedioxid och partiklar (PM10) i Stockholms län är halterna i Fittja centrum under miljökvalitetsnormerna med god marginal.

Vibrationer

Eftersom jorden består av växelvisa lager av sand, silt och i vissa fall med lerinnehall kan detta och i kombination av buss- och tunnelbanetrafik medföra risk för förhöjda markvibrationer. De kan fortplanta sig till

närliggande bebyggelse och ge upphov till kännbara störningar i intilliggande byggnader.

Närheten till led för transport med farligt gods

De risker som finns i närområdet är väg 259 Botkyrkaleden som är primär transportväg för farligt gods, vilket kan innebära risker för planområdet. Hastigheten är begränsad till 40 km/h förbi området och sikten bedöms som god. Cirka 200 meter norr om planområdet finns en bensinstation OKQ8 belägen.

Skugga

De befintliga tre separata bostadshusen, som finns strax norr om planområdet är i tre våningar och har en loftgång på sidan mot gården. En del av husen ligger under befintlig parkeringsnivå och kan påverkas av den nya bebyggelsen.

Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Stadsdelen Fittja planerades och ritades av arkitektbyrån Höjer och Ljungqvist. Stadsdelen byggdes i samband med det så kallade Miljonprogrammet. Området är utpekade som kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram.

Centrumbyggnaden har L-form och är i fyra våningar och källare med fasader av plåt.

Mot torget finns huvudentrén med direkt anslutning till busstation och tunnelbanestation.



Vy från torget mot centrum och tunnelbanestation

Planområdet gränsar i norr och sydväst till de höga hus och loftgångshus som byggdes i serier och anpassades efter landskapet. De höga hus, som finns runt planområdet är 11 våningar och består av två parallellt förskjutna lameller. De gestaltades som skulpturer i det öppna landskapet, vilka bildar ett landmärke för sitt omland.



Vy från befintligt centrum mot torg, parkering, loftgångshus och höga hus

Loftgångshusen är 3 våningar och placerades som ett band av bebyggelse framför de höga husen och utformar gemensamma gårdar.



Vy mot loftgångshus och gc-väg som går norr om planområdet

I anslutning i syd och sydost om planområdet och söder om tunnelbanespåret finns också höga bostadshus.



Vy från befintligt centrum mot busshållplatser, tunnelbanespåret och de höga husen söder om planområdet

Albysjön sträcker sig från öst till söder om planområdet och på viss höjd har man en härlig utsikt mot sjön.

Utformningen av loftgångshusen och höghusen är enhetlig med dess fasader som består av betong och fönster placerade i mitten av betongelementet och med balkonger som är ordnade i tydliga grupper.



*Vy från befintligt centrum mot Albysjön
Arbetsplatser*

I befintlig centrumbyggnad finns idag flera typer av verksamheter. Den största delen är vård, bland annat en vårdcentral, psykiatri, mödravård m.m.

Här finns även handelsverksamhet i form av Lidl och småbutiker. Totalt finns ca 240 anställda i fastigheten, dock är ej alla där samtidigt eftersom deltids- och skiftarbete förekommer i viss utsträckning.

Service

I Fittjahöjden finns förskolan Myran med sina 9 avdelningar. Grundskolan, Tallidsskolan år 1-6, ligger ca 350 meter väster om planområdet och har för närvarande förskoleklass med 40 barn, fritids med 170 barn och en särskola år 1-9.

I centrumbyggnaden finns ett flertal affärer bl. a. matbutiker, livsmedelsbutik (Lidl), restaurang, café och frisör. Centrumbyggnaden rymmer även offentlig service som t.ex. bibliotek, familjecentral, kvinnorådgivning, vårdcentral och psykiatrisk mottagning.

Tillgänglighet och trygghet

Fittja centrum med dess närhet till busstorget och tunnelbanestation är idag anpassad till personer med nedsatt rörelseförmåga. Fittjahöjden är kuperat varför några meter höjdskillnader förekommer.

Området väster och norr om centrumet upplevs otrött särskilt på kvälltider eftersom centrumfasaderna är slutna inuti och mot torget.

Kulturmiljö

Dalgångarna i norra Botkyrka har sedan stenåldern befolkats av människor som brukat jorden. Innan Fittja byggdes grävdes flera fornminnen bort från marken som senare exploaterades. Namnet Fittja kom ursprungligen från det gamla namnet för fuktäng som är "fit". I Fittjahöjden bakom centrumet och på nordvästra sidan av planområdet finns ett gammalt gravfält.

Fittja är utpekat som kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram med några riktlinjer för bebyggelse:

- Möjligheten att avläsa och uppleva de två tydliga tidslagren: Gårdsmiljö och Miljonprogram respekteras. Fittja gårdsbebyggelse, såväl äldre som yngre mangårdsbebyggelse, bevaras.
- Allén vid Fittja gård och dess kontakt med vattnet värnas.
- Punkthusens vertikala strävan och skulpturala funktion i det omgivande stadslandskapet respekteras. Bebyggelsens repetitiva estetik med avseende på materialbehandling, volymer och detaljbehandling värnas.
- Den trafikseparerade grundstrukturen med bilfria innergårdar bibehålls och den gröna rumsligheten mellan husen värnas.

Natur

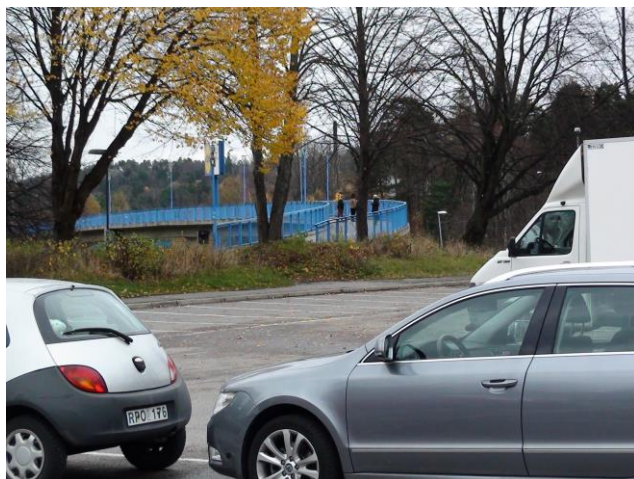
Mark och vegetation

Förutom parkområdet Fittjahöjden som ligger väster om Fittja centrum är andelen gröna ytor inom planområdet mycket liten. I östra och sydöstra delen av planområdet finns en kulle och en grön yta med några träd.



Vy från parkering mot kulle som ligger på östra delen av planområde

En allé av träd finns norr om planområdet och parallellt med den gc-väg som går över Botkyrkaleden. Det finns några små gröna ytor som ligger omedelbart väster om centrumbyggnaden.



Vy från parkering mot gc-väg och bro som går över Botkyrkaleden

Lek och rekreation

Fittjahöjdens park ligger på höjden väster om centrumet. I parken finns en lekplats och en förskola med två stora dungar av tall, poppel och asp. Fittjahöjden är en luftig bevuxen park med relativt stora lövträd och tallar. Lönnar, fågelbärsträd och rhododendron finns också i parken. En stig går inom parken och förbinder centrumet med bostadshus norr om planområdet.

Några stora tallar med fler träarter står längs gc-vägen norr om centrumsparkeringen. Träden erbjuder en livsmiljö för fåglar och insekter och har ett estetiskt värde och rofylldhet för de människor som kommer att vistas i området.



Vy från gc-väg bakom centrum mot Fittjahöjden



Vy från befintligt centrum visar stig som går inom Fittjahöjdens park

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Två vägar går runt planområdet; Fittjavägen/Krögarvägen i söder och Forvägen i norr och öster. Parallellt med Forvägen och lite längre från

planområdet går Hallundavägen som ansluter till E4/E20 norr om Fittja och Botkyrkaleden. Huvudentré för biltrafiken till området går via en rondell på Botkyrkaleden och det finns ytterligare två kopplingar till området från Hallundavägen, en norrifrån till Forvägen och en till Krögervägen som endast är för bussar.

Tunnelbanestation, busstation och centrumet med dess service och verksamheter är viktiga mål för fotgängare och cyklister men det finns flera barriärer som försvårar framkomligheten. I norr och öster avgränsas området av Hallundavägen/E4 och Botkyrkaleden i och söder av tågspåret. Några gångbroar finns över respektive barriär för att förbinda centrumet med områden omkring. En gc-väg går norr om planområdet över Botkyrkaleden och en annan går bakom centrumbyggnaden över tunnelbanespåret.



Karta över planområde (markerat med **gul färg** och huvudcykelstråk med **röd linje**)

Kollektivtrafik

I Fittja centrum finns tunnelbanestation till den röda linjen, som förbinder Botkyrkas norra kommundelar med bl.a. centrala Stockholm. I anslutning till tunnelbanestationen finns flera busshållplatser. Härifrån kan man nå andra stadsdelar som Tumba, Skäcklinge, Huddinge, Skarpnäck, Södertälje, Fruängen, Skärholmen och Liljeholmen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Idag finns två parkeringsytor i Fittja centrum. En öppen parkeringsyta, som ligger inom planområdet öster om centrumet, består av 182 p-platser med

gratis parkeringstid i två timmar. Den andra parkeringsytan, som ligger på torget och intill planområdet, består av 15 p-platser varav två för handikapparkering och två för taxi och fungerar som korttidparkering som är gratis en timme.

Varumottagning till Lidl finns i direkt anslutning till den stora parkeringen. Från Lidls varumottagning och runt centrumbyggnaden i norr och väst går en gc-väg som används idag som leveransgata till butiker och verksamheter i centrumet. Söpbilar kommer från sydvästra hörnan av planområdet via Krögervägen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter och dess skyddsföreskrifter, som berör dagvatten och markgrepp måste följas. Enligt skyddsföreskrifterna får utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdtytor till exempel nya trafik-, parkerings- och industriytor inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

Idag leds det mesta av dagvattnet från planområdet orenat till Albysjön. Albysjön är av Vattenmyndigheten bedömd (år 2015) att klara god ekologisk status samt uppnår inte god kemisk ytvattenstatus (bedömt år 2014). Miljökvalitetsnormen för Albysjön är att den år 2015 ska klara god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Värme

Centralt inom området finns en fjärrvärmeledning varför möjligheterna är goda för anslutning.

El

Intill planområdet finns tre elstationer.

Avfall

Det finns en stor återvinningscentral nära planområdet, Hallundavägen 4, och det finns några återvinningsstationer i bostadsområdet omkring.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser för befintliga fastigheter

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Fittja 17:1

Från fastigheten Fittja 17:1 ska mark om ca 2638 kvm, markerad med orange enligt bild nedan, bli kvartersmark enligt föreslagen detaljplan för att möjliggöra en ny byggnad för bostäder och lokaler. Fastighetsdelen kan avstyckas till egen fastighet alternativt överlåtas till fastigheten Forbonden 4 genom fastighetsreglering.

Ytor, markerade med blått enligt bild nedan, planläggs som kvartersmark och ska överföras genom fastighetsreglering från Fittja 17:1 till Forbonden 4.

Ytan markerad med gult planläggs som allmänplats och ska överföras från fastigheten Forbonden 4 till Fittja 17:1 genom fastighetsreglering.

Forbonden 4

Ytor, markerade med blått enligt bild nedan, blir kvartersmark, centrumändamål enligt föreslagen detaljplan och ska överföras genom fastighetsreglering från Fittja 17:1 till Forbonden 4. Marken ska användas endast för transporter och angöring/avlastning till fastigheten Forbonden 4. En gemensamhetsanläggning/ alternativet ett servitut ska upprättas för gator på kvartersmark, som ska användas för gång-och cykelstråk för allmänheten.

Ytan markerad med gult ska överföras från fastigheten Forbonden 4 till Fittja 17:1 genom fastighetsreglering.

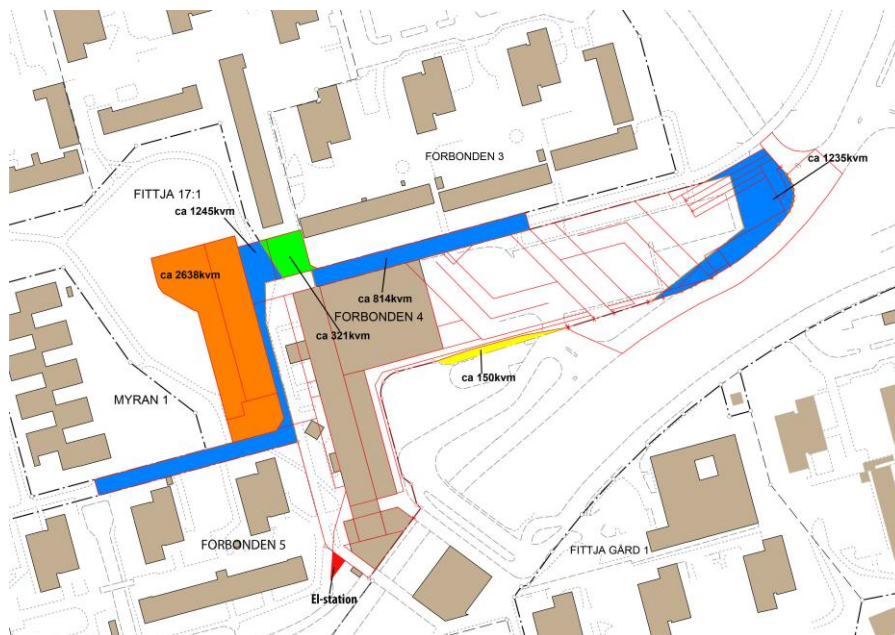
Byggnaderna på fastigheten ska vara möjliga att dela i fler fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Dock kräver detta att erforderliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar bildas.

Forbonden 3

Ytan, om ca 400 markerad med grönt på fastigheten Forbonden 3 ska överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Forbonden 4 för att möjliggöra vändplan för transporter.

Forbonden 5

En placering för en elstation möjliggörs på Forbonden 5, markerad med rött. Marken ska upplåtas med servitut eller ledningsrätt. Angöring ska ske från Forbonden 3 och den rätten ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt.



Karta över planområde visar ytor som kan överlåtas.

Servitut, ledningsrätt mm

I den mån servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar i övrigt kommer att behövas inom planområdet kommer de att upprättas inom fastighetsbildningen.

Avtal

Gällande ramavtal mellan kommunen och fastighetsägaren Forbonden 4 utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Forbonden 4 innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera köpeskilling, fastighetsregleringar, genomförandefrågor som teknisk försörjning och uppförande av bebyggelse inom planområdet.

Avtal om fastighetsreglering ska träffas mellan fastighetsägarna/tomträttshavarna till Forbonden 3 och Forbonden 4 angående överenskommelse om fastighetsreglering. Avtalet ska reglera frågor om ersättning och övriga krav.

Avtal angående servitut ska tecknas med fastighetsägaren/tomträttshavaren till fastighetsägaren till Forbonden 5 angående åtkomst till maken innan detaljplanen vinner laga kraft. I avtalet ska frågor angående ersättning och tillträde, skötsel regleras mellan parterna.

Ett genomförande avtal ska tecknas mellan SLL och fastighetsägaren till Forbonden 4 innan detaljplanen vinner laga kraft.

Projektkonometri

Kommunen kommer att överlåta kvartersmark för bostads- och centrumändamål till den exploatör som ska bebygga marken. Marken kommer att överlåtas till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället.

Projektet kräver ingen utbyggnad av nya allmänna anläggningar. Blivande exploatör bekostar utbyggnad av kvartersmark och ersättning enligt avtal för andra marköverlåtelser/upplåtelser.

VA-kostnad

Anläggningsavgift kommer att debiteras vid debiteringstillfället gällande taxa.

Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk

Grundläggning av bebyggelser

Tre flerbostadshus planeras inom planområdet, ett väster om det befintliga centrumet på Fittjahöjden och två i läget för dagens markparkering. På en stor del av det befintliga centrumet planeras en påbyggnad med tre nya våningar och en mindre del med 15 nya våningar (Fittja Tower). Centrumets markplan kommer att utökas och byggas till med en våning och med två trapphus som når upp till de övre våningarna på västra sida av den befintliga centrumbyggnaden.

Geoteknisk undersökning som utfördes av Tyréns visar att jorden består av växelvisa lager av sand och silt, i vissa fall med lerinnehåll, som vilar på en bergyta som varierar mycket i nivå över området.

Planerade flerbostadshus kommer inte utföras med källare utan entréplan planeras ligga i befintlig marknivå. Djupa schakter bedöms ej behövas. Planerat flerbostadshus väster om centrumbyggnad rekommenderas norrut grundläggas med platta på packad sprängbotten och söderut borrhade pålar då friktionsjorden innehåller block som med slagna pålar kan ge falska pålstopp. De två höga bostadshusen öster om centrumbyggnaden rekommenderas att grundläggas med borrhade pålar.

Utredning av befintliga bärande konstruktioner av centrumfastigheten visar att en påbyggnad i tre våningar är möjlig. Påbyggnaden bör utföras enligt stomförslag och förstärkningar som anges i rapporten från Tyréns. Innan eventuella förstärkningsåtgärder och nya utredningsmetoder utreds bör en geoteknisk undersökning utföras. Detta för att fastställa undergrundens verkliga bärförmåga.

Fittja Tower

Fittja Tower är ett 18 våningar (3 befintliga + 15 nya) högt kilformat punkthus/torn. Tornet är tänkt placeras intill den södra fasaden (kortsida) av centrumbyggnaden. Befintlig byggnad måste delvis rivas för ny stomme och ny grundläggning av tornet. Vid fortsatt projekteringsskede, är det viktigt att tornets stomme utförs och placeras så att ny grundläggning möjliggörs och att rivning av befintlig stomme utförs så att avstånd mellan påbyggnadens stomme och tornets stomme erhålls.

Tunnelbanans eventuella påverkan på tornet och vice versa bedöms inte vara något problem då tunnelbanan ligger utomhus och på andra sidan vägen.



Figur som visar den nya planerade byggnationen, ritad av EnterArkitektur

Stabilitet och sättningar

Risk för stabilitetsbrott bedöms inte förekomma under slutliga skedet. Det förekommer inte betydande lermäktigheter, stora nivåskillnader eller slänter inom utredda områden som kommer förvärras efter färdig byggnation. Då byggnaderna ska grundläggas med pålar eller plintar på berg/fast mark kommer det inte påverka lös jord med ökande effektivtryck som kan ge stora sättningar. Det påför inte någon last ovanpå jordar vid slätande områden som skulle kunna orsaka stabilitetsbrott.

Stora lermäktigheter har hittills inte återfunnits (endast lerskikt), men sättningar vid uppfyllnader på lera kan uppstå. Detta ska dock utredas i nästa fördjupande del av den geotekniska undersökningen. Om det finns risker så fyller man med lättfyllning.

Under byggskede kan lokala stabilitetsbrott ske, men där förutsätts att geoteknikers rekommendationer över släntutformning följs och vid större lermäktigheter ska stabilitetsberäkning utföras innan schaktningsarbete. Inborrning av pålar i berg är fördelaktigt vid slätande berg för husets stabilitet. Vid ökad nederbörd och dyl. är återinfiltrationen god vid ökad nederbörd, då stora delar av området består av jord av friktionsjordstyp. Detta förutsätter dock att det inte finns hårdgjorda ytor. Bedömningen är att grundvattennivån ligger på lägre nivå än utförda sonderingar. Bergytan är dock väldigt varierande och det kan förekomma grundvatten som inte upptäckts. Markstabiliteten vid tänkt grundläggning bedöms inte påverkas av nederbörd. Vid påbyggnad av centrumhuset måste statiker utreda vad byggnaden tål och vilken grundpåkänning tilläggslasterna ger. Exploatören måste också utreda den faktiska grundläggningen.

Enligt kommunkartor av radonmätningarna klassificeras området som låg- och normalriskområde.

I dagsläget föreligger ingen skredrisk i området.

Förslag till fortsatt undersökning

När detaljprojektering av detta detaljplanearbete påbörjas rekommenderas följande poster utföras/utredas:

- Förtätning av jord-bergsonderingar i ett c/c-avstånd av minst 15 m för kartläggning av den i området varierande bergytan.
- Påträffas större lerlager i och med undersökning ovan ska dessa utredas.
- Med kartlagd bergyta utreda grundvattensituation med installation av ytterligare grundvattenrör.
- Utförlig inmätning av marknivån i området.
- Undersökning och bekräftelse av grundläggningsmetod för befintligt centrumhus.
- Riskanalys för grundläggningsarbete

Markföroreningar

Det finns inte kända föroreningar inom planområdet.

Höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktliga klimat- och sårbarhetsanalys finns inte risk för höga vattenstånd inom detaljplaneområdet.

Fornlämningar

I direkt anslutning till planområdets norra del finns en fornlämning, RAÄ Botkyrka 83:1 och en arkeologisk förundersökning har gjorts för att avgränsa fornlämningen mot planerade bebyggelse i samband med en förtätning av centrumet.

ARKEOLOGISTIK utförde förundersökningen, ”Ett gravfält i Fittja centrum” Arkeologisk förundersökning etapp 1, RAÄ Botkyrka 83:1, Fittja 17:1, Botkyrka socken och kommun, Södermanland 2014.
Skyddsåtgärd för fornlämningsdel RAÄ Botkyrka 83:1 kommer att krävas i exploateringsavtal och om fornlämnning påträffas under arbetets gång ska arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

Störningar

Buller

Området är utsatt för buller från tunnelbanetrafik, bussar och biltrafik på intilliggande vägar: Fittjavägen, Botkyrkaleden och E4. Tyréns akustik i Stockholm har fått i uppdrag att se över bullersituationen.
Eftersom alla planerade lägenheter inte kommer att få ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 55 dB(A) vid fasad bör tekniska speciallösningar tillämpas för att säkerställa att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får tillgång till ett tyst vädringsfönster. Uteplatser måste för att uppfylla riktvärdet 70 dB(A), maximal ljudnivå, placeras vid bullerskyddad fasad. Om en balkong ändå önskas mot den bullriga sidan, för att exempelvis få tillgång till kvällsol, hindrar inte bullerriktlinjerna att två uteplatser anordnas.

Resultat av bullerberäkning

Etapp 1 (Äldreboende)

Etapp 1 planeras att bli ett äldreboende ovanpå befintlig centrumfastighet och bedöms enligt riktvärden för bostäder.

Riktvärdet om 55 dB(A) beräknas innehållas. Uteplatser som innehåller 55 dB(A) ekvivalent samt 70 dB(A) maximal ljudnivå kan anordnas på taket eller orienteras mot den västra fasaden.

Busstrafiken i området ger upphov till ljudnivåer som i högsta fall kan jämföras med beräknade som maximala ljudnivåer för vägtrafik. Lägsta kravet på ljudisolering för fönster i bostadsrum (som vetter mot trafik) för att klara riktvärdet inomhus är R_w 45 dBA. Fasaden ska ha en luftljudisolering av minst 55 dBA för att undvika störning från yttre högtalarutrop för att klara riktvärdet om 45 dB(A) max inomhus.

Etapp 2 (Fittjahöjden)

Etapp 2 planeras för bostäder samt förskola. Bullersituationen bedöms efter riktvärden avseende bostäder.

Riktvärdet om 55 dB(A) beräknas innehållas runt om hela huskroppen och en eventuell skolgård i anslutning till byggnaden beräknas få nivåer under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Etapp 3 (Hus 1)

Etapp 3 ska inhysa bostäder med möjlighet till service och kontor på första våning ovan takterrassen.

För att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska få tillgång till fönster under 55 dB(A) rekommenderas att lägenheter vid bullerutsatta fasader ges tillgång till en bullerskyddad balkong alternativt skyddat fönster. Möjlighet finns även att på takterrass uppföra en uteplats som innehåller 55 dB(A) ekvivalent samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Då riktvärdena avseende buller utomhus inte kommer innehållas bör detta kompenseras genom att vistelsemiljön inomhus görs mycket tyst. Därför kan det vara av intresse att exploatören väljer ljudklass B som mål för den akustiska standarden inomhus. Ljudklass B är 4 dBA-enheter strängare än BBR 21.

Etapp 4 (Hus 2)

Etapp 4 ska också inhysa bostäder. Bullerskyddsåtgärder är samma som för etapp 3.

Etapp 5 (Fittja Tower)

Etapp 5, Fittja Tower, är en byggnad för kontor, bostäder, centrum och hotell. Busstrafiken i området ger upphov till ljudnivåer som i högsta fall kan jämföras med beräknade som maximala ljudnivåer för vägtrafik. Lägsta kravet på ljudisolering för fönster i bostadsrum (som vetter mot trafik) för att klara riktvärdet inomhus är R_w 45 dBA. Fasaden ska ha en luftljudisolering av minst 55 dBA för att undvika störning från yttre högtalarutrop för att klara riktvärdet om 45 dB(A) max inomhus.

Då riktvärdena avseende buller utomhus inte kommer innehållas bör detta kompenseras genom att vistelsemiljön inomhus görs mycket tyst. Därför kan det vara av intresse att exploatören väljer ljudklass B som mål för den akustiska standarden inomhus. Ljudklass B är 4 dBA-enheter strängare än BBR 21.

Enligt trafikbullerutredning visar beräkningsresultat att den södra delen av Fittja Tower med 1 ROK (max 35 kvm) på plan 1 – 7 får nivåer som överskrider riktvärdet. För en bättre ljudmiljö inomhus kan fasaden byggas utan fönster, med fasta fönster alternativt skyddat fönster. Maximal ljudnivå beräknas till 78 dBA vid de södra fasaderna. En gemensam uteplats som innehåller högst 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på taket.

För bostäder som är större än 35 kvm och har den södra delen på plan 1 – 7 överskrider ljudnivåer riktvärdet enligt trafikförordning.

För att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska få tillgång till fönster under 55 dBA rekommenderas att lägenheter vid bullerutsatta fasader ges tillgång till en bullerskyddad balkong alt. skyddat fönster. Med dessa lösningar får minst hälften av boningsrummen tillgång till fönster som motsvarar fönster vid riktvärde 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Dessutom kan det rekommenderas att de fasader där ljudnivån överskrider riktvärdet byggs utan fönster eller endast med fönster till icke-bostadsrum (kök, hall, badrum).

Bostäder i de övrevåningarna (8 – 14) har tillgång till fönster under 55 dBA. Riktvärdet 55 dBA beräknas således innehållas.

En gemensam uteplats som innehåller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på taket.

En planbestämmelse som kräver att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster och att högst 50 dBA ska eftersträvas har införts i plankartan. Att summerad trafikbullernivå inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå har också införts i plankartan. Bullerutredningen visar att akustiska reflexer från de planerade byggnaderna inte kommer orsaka höjda ljudnivåer vid befintliga bostäder. Dock bör ytterväggar ge en bra ljudisolering så att kraven avseende ljudnivå inomhus i BBR 21 kan uppfyllas.

Vibrationer

Eftersom jorden består av växelvisa lager av sand, silt och i vissa fall med lerinnehåll kan detta i kombination med buss- och tunnelbanetrafik medföra risk för förhöjda markvibrationer.

För etapp 1-4 beräknas stomljuds nivåerna från tunnelbanan ligga under 30 dB(A). Lera dämpar vibrationerna bra. Om byggnader förläggs till pålad grund så att byggnaden ligger i direktkontakt med underliggande berg kan dock risk för stömljud uppstå om även spåret ligger i kontakt med berget. För etapp 5 (Fittja Tower) finns risk för att stömljudnivån kan överskrida riktvärdet 30 dB(A) ”SLOW” för de planerade bostäderna i tornet.

Detta bör därför utredas vidare.

En planbestämmelse om att bostäder ska grundläggas och utföras så att stömljud i boningsrum inte överskrider 30 dB(A) (slow) vid tågpassage har införts i plankartan.

Risk för överskridande komfortvibrationer från tunnelbanan bedöms som mycket liten.

Simuleringar visar på nivåer långt under riktvärdet 0,4 mm/s.

En planbestämmelse som kräver att vibrationsnivå inte överstiger 0,4 mm/s har införts i plankartan.

Närheten till led för transport med farligt gods

De risker som finns i närområdet är väg 259 Botkyrkaleden som är primär transportväg för farligt gods.

Enligt Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning ligger planområde på ett avstånd så att inga riskreducerande åtgärder för de identifierade riskerna

behöver vidtas för att möjliggöra bebyggelse av de planerade byggnaderna vid Fittja centrum.

Solstudie

De nya bostadshuskroppar som föreslås byggas på den befintliga parkeringsplatsen kommer att negativt påverka solförhållanden i de befintliga tre låga separata bostadshus som finns strax norr om planområdet. De loftgångshusen på fastighet Forbonden 3 ligger redan under den befintliga marknivån.

Den solstudie som gjordes av EnterArkitekter och som jämför solförhållanden med och utan den nya bebyggelsen visar att solförhållandena för gården och de höga husen norr om planområdet marginalt påverkas.

Tillgång till dagsljus för de låga husen finns kvar men tillgång till direkt solljus försämras.

Bebyggelseområden

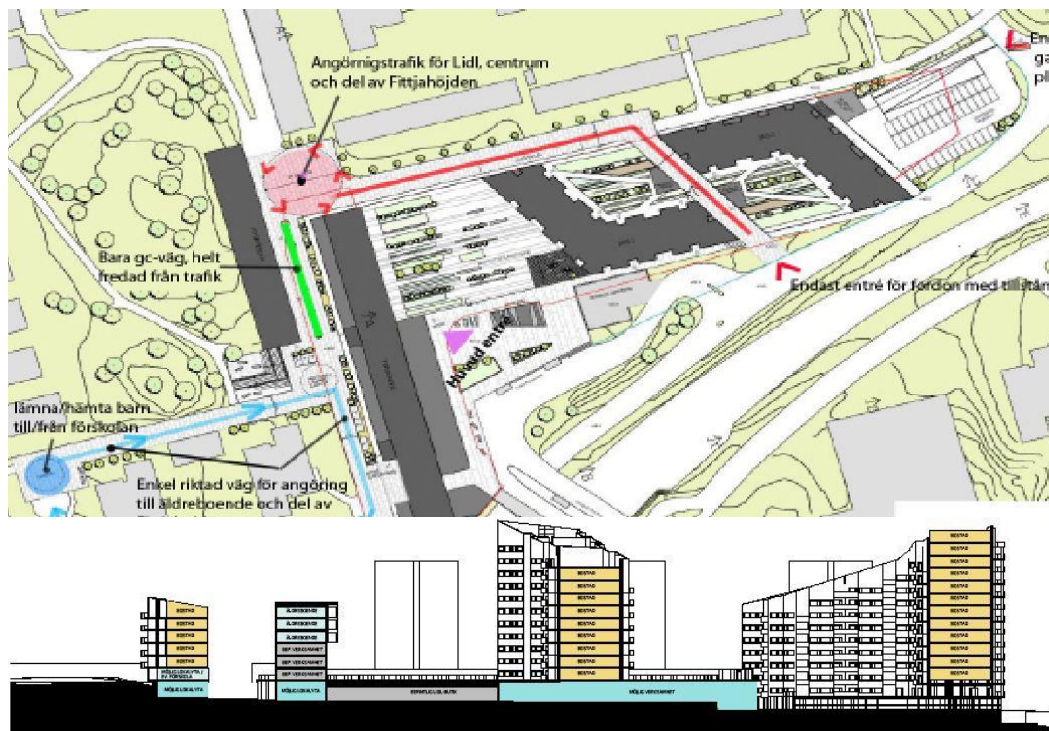
Bostäder

Det finns flera arkitektoniska kvalitéer i Fittja. Bebyggelsen är anpassad efter landskapet och det är spännande att röra sig över gårdarna mellan husen. Höghusen bildar en skulptural verkan och ett landmärke från sitt omland.

De nya byggnaderna ska komplettera Fittja, ha en hög arkitektonisk nivå och vara anpassade till stads- och landskapsbilden.

Förslaget föreslår ca 312 lägenheter i flerbostadshus, ett äldreboende, förskola, kontor, garage och utökar möjlighet till kommersiella lokaler. Det befintliga centrumet kommer att fortsätta sin verksamhet och ha möjlighet att utvecklas till ett tydligare och större centrum för området.

Öster om den befintliga centrumbyggnaden finns idag en parkeringsyta där exploatering av främst bostäder (ca 22 000 BTA) i två hus och handel/vård på bottenvåning och våning ovan (ca 2400 BTA) planeras. I samband med exploateringen av bostäder tillkommer ett parkeringsgarage i två plan. De nya två husen ska trappas ner i höjd i motsatta riktningar för att skapa variation och undvika karaktären av ytterligare rätblock. Husen varierar i våningsantal och har spetsig form.



Planförslaget med sektion inom planområdet, ritad av EnterArkitektur

De ska placeras på en upphöjd bostadsgård som samtidigt utgör sockel med möjlighet till ytor för handel eller andra centrumverksamheter. Den vinklade principen bygger på en byggvänlig och rationell idé om flexibla, spegelvända bostäder där varje trapphus avslutas med en egen takterrass längst upp. Terrassen ger möjlighet för de boende till en gemensam utomhusyta särskilt för de närmaste grannarna. Ett mer privat komplement kommer att finnas i de större gemensamma bostadsgårdarna, där kan man tillbringa grillkvällar och ha sina odlingslådor utan att behöva lämna sitt trapphus. För att skapa bättre ljudmiljö inom planområdet är det viktigt att uppföra samtliga byggnader. De stora bostadshusen ska vara ljusa. Fittjas övriga färgskala går i brun-gulrött. De nya husen kläs i vitt med grönt som accentkulör. För att förstärka en grön karaktär kan några utvalda utomhusytor få konstgräs som kan passa lika bra till lek som umgänge. En del av de nya bostäderna ska direkt vetta mot busstorget vilket skapar mer liv och trygghet särskilt under mörka kvällar.



Vy mot gårdsgata mellan de nya husen, ritad av EnterArkitektur

Äldreboende

I vinkel mot de nya bostadshusen föreslås en påbyggnad av det befintliga centrumhuset med stadsdelens nya äldreboende (ca 4500 BTA). Påbyggnaden blir i tre våningar och får en uppbruten, varierad fönstersättning med stora glaspartier.

I planförslaget finns en möjlighet till en tillbyggnad på bottenvåningen för centrumverksamheter (ca 400 BTA), som sträcker sig ut mot väster från den befintliga centrumgallerian.



Fittja Tower

Forbonden

Fittjahöjden

Befintlig LIDL-butik

Bostadshus väster

Bostadshus öster

Det nya planförslaget, ritad av EnterArkitektur

Fittja Tower

I fastighetens sydvästra del, närmast Fittja tunnelbanestation, föreslås ett högt smalt hus i 15 nya våningar, utöver de 3 befintliga våningarna, som kan vara för kontor, bostäder, centrum och hotell.



Vy från busstorget mot det nya höga tornet (Fittja Tower), ritad av EnterArkitektur

Fittjahöjden

Väster om det befintliga centrumhuset planeras en lamellbyggnad på max sju våningar med främst bostäder (ca 2670 BTA) men även en konsthall/bibliotek (ca 1000 BTA) och en förskola (ca 1000 BTA). Huset får uppglasade lokaler i entéplan där möjligheten finns att skapa en konsthall men också en kafélokal på den södra husgaveln med möjlighet till uteservering i optimalt väderstreck. På plan två, med utgång till parken i väster, föreslås en ny förskola och på övriga våningar bostäder.



Vy mot gc-vägen väster om den befintliga centrumbyggnaden, ritad av EnterArkitektur

Arbetsplatser

Utbygganden av centrumet och äldreboendet väntas skapa 40 – 50 nya arbetstillfällen.

Service

Närmaste förskola är förskolan Myran och grundskola är Tallidsskolan, som ligger i Fittjahöjdens park. Service, vård och bibliotek finns redan inom centrum och planförslaget ger möjlighet till extra förskola, vård- och serviceverksamheter inom planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Gång- och cykelvägar utformas efter gällande lagstiftning för tillgänglighet. Fittja centrum med dess närhet till busstorget och tunnelbanestation har idag god tillgänglighetsanpassning. De nya föreslagna gc-förbindelser mellan hus, verksamheter och garage kommer också att fylla gällande lagstiftning avseende tillgänglighet.

Fittjahöjden är kuperat varför några meters höjdskillnader förekommer. De befintliga gc-vägar som går inom parken och som anpassas till personer med funktionsnedsättning ska behållas.

Gc-vägarna väster och norr om centrumet upplevs otrygga särskilt kvällstid eftersom centrumfasaderna är slutna inuti och mot torget. I förslaget kommer centrumgalleri och de nya föreslagna verksamheterna att vara mer öppna mot dessa vägar. De nya bostäderna som vetter mot busstorget och mot parken kommer att bidra till mer liv och trygghet.

Kulturmiljö

Ett gammalt gravfält RAÄ Botkyrka 83:1 är belägen på norra kanten av en liten höjdrygg strax väster om Fittja centrum. På uppdrag från Botkyrka kommun genomförde ArkeoLogistik en arkeologisk undersökning för gravfältet i Fittjahöjden. Syftet med förundersökning var att avgränsa fornlämningen mot den nya planerade bebyggelsen.

Enligt ArkeoLogistikrapport provgrävdes fem osäkra gravar inom eller i direkt anslutning till planområdet och det visade sig i samtliga fall utgöras av naturbildningar eller sophögar.

Befintlig bebyggelse

Med den nya bebyggelsen kommer fasader i det befintliga centrumhuset att renoveras och rustas upp. Den gemensamma entrévåningen för den befintliga gallerian och de nya lokalerna kläs i stort sätt med en ny glasfasad för att ge en tydlig och enhetlig karaktär för centrumet.

Natur

Mark och vegetation

Enligt planförslaget kommer några träd norr om planområdet, kullen på östra delen av planområdet och del av Fittjahöjden att tas i anspråk. Nya gröna ytor kan skapas med gröna tagårdar och sedumtak på de nya bostadshusen.

Lek och rekreation

Lekmöjligheter finns redan på Fittjahöjdens park och möjlighet till lek kan finnas på tagårdarna. Detaljplanen kräver att en lekplats ska finnas för förskolan. Vid sydöstra delen av planområdet och vid Fittja äng finns ett badhus och en lekplats i anslutning till den kommunala badstranden vid Albysjön.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Idag trafikerar ca 6000 fordon Fittjavägen och hastighetsbegränsning är 40 km/h. Forvägen har mycket mindre trafikmängd under dagen. En ny infart planeras till Fittjavägen utöver den befintliga infarten till busstorget och en ny infart från Forvägen. Infarten mot parkeringsplats från Forvägen utförs ca 10 meter från Fittjavägen. Från denna infart når man två plan i parkeringsgaraget samt en markparkering öster om Fittja centrum. Möjlighet att skapa nya parkeringsytor genom att sträcka ut garageplanen med tre parkeringsdäck har lagts in i plankartan. Direkt öster om befintlig infart till Fittja centrum planeras den nya infarten till Fittjavägen där enstaka leveransfordon ges tillåtelse att trafikera.

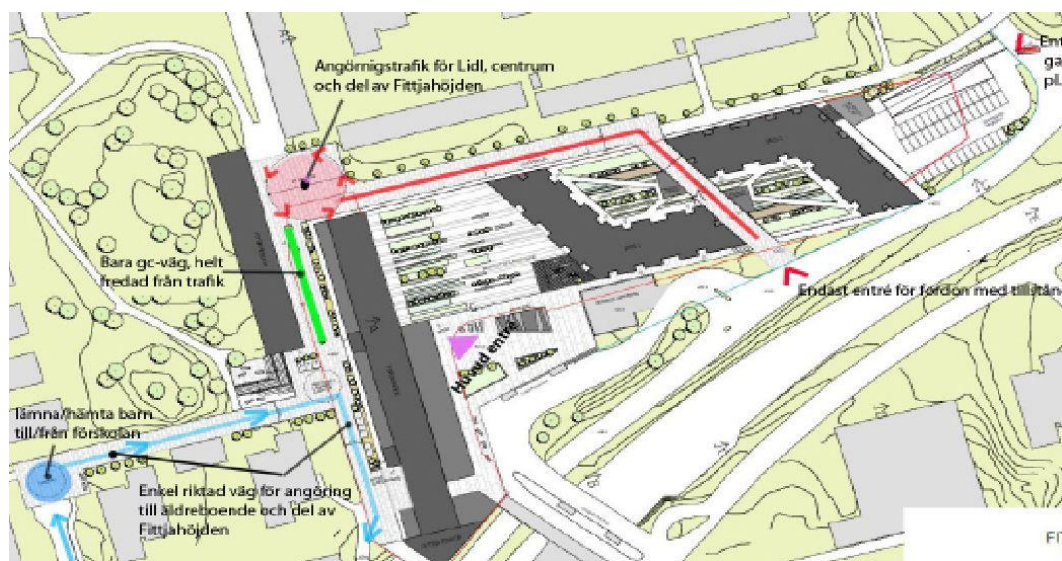
Dagens infart mot centrumet trafikeras av busstrafik, leveransfordon till bl.a. Lidl, bilister till korttidsparkering och långtidsparkering kring centrumet. I den framtida trafikstrukturen kommer endast bussar och bilar till korttidsparkering att trafikera korsningen. Korttidsparkeringen på busstorget rymmer 15 platser vilka antas omsättas var 30 minut under centrumets öppettider, dvs 20 gånger per dag.

Alla nya infarter med dess placeringar behöver studeras vidare för att försäkra trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Etableringen av de nya byggnaderna innebär nya målpunkter i Fittja centrum men också att mängden trafik i området ökar. Området kommer innehålla många nya bostäder dessutom tillkommer en förskola, äldreboende och konsthall etc. Det finns risk för att vissa av de nya husen kan påverka rörelsemönstret för framför allt oskyddade trafikanter i området. Främst är det rörelsen mot Botkyrka handel och tunnelbanestationen som påverkas negativt av de nya husens placering. Den tänkta gårdsgatan gör dock att

omvägen blir minimal men det är viktigt att gatan får en utformning som också passar gångtrafik. Nya gångvägar placeras längs det östra husets fasader åt öster och söder.

Ytan mellan Fittjahöjden och Fittja centrum blir helt fredad från biltrafik. En yta i mitten avsätts för cykeltrafik och görs tillräckligt bred för att räddningsfordon ska kunna trafikera gatan. Övriga delar av gatan anpassas efter de gåendes behov och plats för vistelse skapas.



Angöringsvägar kring Fittja centrum

Kollektivtrafik

I Fittja centrum finns tunnelbanestation till den röda linjen, som förbinder Botkyrkas norra kommundelar med bl.a. centrala Stockholm. I anslutning till tunnelbanestationen finns flera busshållplatser. Härifrån kan man nå andra stadsdelar som Tumba, Skäcklinge, Huddinge, Skarpnäck, Södertälje, Fruängen, Skärholmen och Liljeholmen.

Kommunen och Fittja centrumsägaren har tagit kontakt med SL för att undersöka möjligheten att utöka busstrafiken till och från Fittja och att rusta upp busstorget och tunnelbanestationen i samband med den nya bebyggelsen.

Parkering

Totalt planeras ca 312 nya bostäder med olika storlekar i Fittja centrum och i Fittjahöjden. Möjlighet att bygga studentbostäder, kontor och hotell i Fittja Tower finns i detaljplanen.

Genom överenskommelse mellan kommunen och Fittja Centrumfastigheter bestämdes parkeringstalet 0,33 per bostad.

Samtliga bostäder ligger inom ett gångavstånd på 200 – 300 meter till tunnelbanan och busshållplats. Kollektivtrafikförbindelserna ses som mycket god och bedöms vara en del i de låga parkeringstalen. Parkeringstalet innebär ett totalt behov av 103 bilplatser för bostäder.

Äldreboendet planeras inrymma 60 boende, vilka kommer att tas om hand av ca 16 anställda.

Tillkommande handel utgörs främst av befintlig handel som utvidgar sin verksamhet. Utökningen innebär utökning av antalet anställda i centrumet med ca 15 anställda.

Förskolan planeras till ca 1000 BTA, vilket innebär ca tre avdelningar. Varje avdelning antas ha fem anställda vilket innebär totalt 15 anställda. Förskolan är främst avsedd för boende i närområdet på gång- och cykelavstånd. Det går dock inte att utesluta att hämta/lämna sker med bil i vissa fall.

Vid exploateringen tillkommer en konsthall/bibliotek. I Tumba finns en liknande verksamhet i samma storlek och med sju anställda. Konsthallen kan dock locka långväga besökare vid speciella utställningar. Besöken bedöms dock ske under helger då beläggningen på parkeringen till handeln är låg. Samnyttjande med dessa platser kan därför råda.

I Fittja Tower är kontoret ca 1000 BTA, där varje anställd antas ha 35 BTA. Antagandet innebär att det på kontoret finns ca 30 anställda.

Enligt trafik- och parkeringsutredningen är det totala tillkommande bilparkeringsbehovet 281 bilplatser. Genom samutnyttjande kan antalet parkeringsplatser minskas. Detta kan ske under förutsättning att de regleras så att vissa parkeringsplatser för boende kan användas dagtid av anställda i centrumet. För att erhålla så stor flexibilitet som möjligt ska ett parkeringsköp för boende och anställda inte reserveras för en särskild plats, utan endast ge rätt att parkera inom anläggningen. Genom att använda samutnyttjandet kan parkeringsbehovet minskas med 61 bilplatser, vilket innebär att det totala bilparkeringsbehovet blir 220 bilplatser.

I samband med exploateringen byggs ett parkeringsgarage i två plan med ca 140 parkeringsplatser och ca 41 platser byggs öster om Fittja centrum. Möjligheten att bygga två överliggande parkeringsdäck med totalt 74 bilplatser öster om centrumet finns i plankartan. Tre platser läggs nära förskolan och två för personer med funktionsnedsättning läggs nära äldreboendet. Utöver dessa behålls även de 15 korttidsparkeringar som finns framför centrum idag. Totalt finns ca 260 möjliga parkeringsplatser för bil inom planområdet.

Det finns utöver samutnyttjandet ytterligare typer av mobilitetstjänster som kan minska parkeringsbehovet och som kan ge sänkt parkeringstal.

Genom att utöka antalet bilpoolsbilar och säkerställa användningen av dem kan parkeringsbehovet reduceras ytterligare. Generellt brukar en bilpoolsbil motsvara fem parkeringsplatser.

En annan möjlig mobilitetsåtgärd är att erbjuda boende på några månaders gratis SL-kort och samtidigt informera om kollektivtrafiken. Genom denna åtgärd väntas fler boende välja att resa kollektivt och parkeringstalet kan sänkas ytterligare.

Andra åtgärder som underlättar människors resande men också åtgärder som minskar behovet av att göra inköpsresor kan vara lastcykelpool, rabatterad hemkörning av varor och intelligenta leveransskåp för hemleveranser. Om ordentligt med cykelparkering byggs, och standarden på dessa är god, kan dessutom parkeringstalet för bil reduceras ytterligare.

Åtgärder kan vidtas för att minska efterfrågan på parkeringsplatser och för att uppmuntra boende att använda kollektivtrafik och cykel. Idag är parkeringen gratis i två timmar innan betalning krävs och det finns heller ingen övervakning av parkeringsplatserna. Om platserna avgiftsbeläggs ökar viljan att färdas till Fittja centrum med andra färdmedel än bil. Genom att sätta avgiften till en viss nivå kan efterfrågan på parkering styras.

I garageplanet under befintliga centrumet, där tidigare polisen haft garage går det att skapa ca 40 parkeringsplatser.

I området kring Fittja centrum finns många andra bilparkeringar som tillhör Botkyrkabyggen och som bedöms kunna användas för samnyttjande. Möjligheterna att skriva avtal med Botkyrkabyggen om dessa parkeringsplatser bör ses över.

Varumottagning och angörning

Exploateringen bidrar med nya målpunkter i området och som i sin tur genererar mer liv och rörelse av framför allt oskyddade trafikanter på gång- och cykelvägnätet. Störst bedöms ökningen bli på gc-vägarna norr och väst om Fittja centrum. Det är viktigt att konflikter mellan oskyddade trafikanter och lastfordon minimeras och åtgärder behöver vidtas i gatunätet för att minimera konsekvenserna. En planbestämmelse om att endast fordon med angöringssyfte får trafikera dessa gc-vägar på gåendes villkor har lagts in i plankartan.

Angöringstrafik för lastning och lossning till Lidl, del av Fittjahöjden och centrumet förekommer på den nya gårdsgatan mellan husen och på del av gc-vägen norr om centrumet. En sort av torgbildning utförs i norra delen av planområdet som fungerar som vändplats för leveransfordon. Vändplatsen utformas så att fritt utrymme för 12-meterslastbilar uppnås.

Krögarvägens vändplats, vid adressen Krögarvägen 8, kan användas för att lämna/hämta förskolebarn. Den befintliga gc-vägen mellan denna vändplats

och södra delen av Fittjahöjden föreslås byggas om till en 7,5 meter bred gångfartsgata eller 5,5 meters bred lokalgata med 2 meter bred trottoar. Gatan kommer att användas som angöringsväg för del av Fittjahöjden och det nya äldreboendet. Sopbilar, färdtjänstfordon och angöringstrafik till det nya äldreboendet kan köra vidare ut tillbaka till Krögervägen från det sydvästra hörnet av planområdet. Allmän biltrafik tillåts inte längs denna sträcka som kommer att vara enkelriktad gata.

Cykelparkering

Idag finns endast 15 cykelplatser i området. Det begränsade utbudet kan vara en av anledningarna till att väldigt få väljer att cykla i Fittja. För att öka andelen cyklister bör parkeringsutbudet och kvaliteten på cykelparkeringarna förbättras.

I Botkyrkas cykelplan pekats cykelparkering ut som ett åtgärdsområde för ökad cykling. I cykelplanen finns en cykelparkeringsnorm för bostäder med 2 cpl/bostad, handel/konsthall/bibliotek 15-20 cpl/1000 kvm, förskola 10 cpl/1000 BTA, kontor 10-20 cpl/1000 kvm och för äldreboende 0,1 cpl/boende.

Enligt trafik- och parkeringsutredning är totalbehovet av cykelparkeringar 773 varav 724 är för bostäder. Att bygga alla 773 cykelparkeringar kan innebära en onödig investering med risk för låg beläggning som följd och ett ineffektivt utnyttjande av mark. Samtidigt är cykelparkeringen en viktig del för att få fler i Botkyrka kommun att cykla. Endast delar av cykelparkeringen bör byggas ut initialt och en option skapas för byggnation av resterande platser om beläggningen visar sig bli hög. Eftersom det i efterhand är komplicerat att skapa nya parkeringsplatser inomhus bör dessa byggas initialt.

Cykelparkeringar utomhus placeras nära busstorget, tunnelbanestation, entréer till bostadshus och verksamheter. Cykelställen bör vara av sådan typ att det finns möjlighet att låsa fast cykeln samt ha väderskydd.

Gestaltningprogram

Ett gestaltningprogram för planområdet har bearbetats efter samrådet och det kommer att vara styrande för gestaltning av centrumet.

Risikanalyis

Det finns inga betydande riskkällor från väg 259 Botkyrkaleden som är en primär transportväg för farligt gods på planområdet.

Angående olycksrisker med tunnelbanan har en riskutredning gjorts och genom beräkningar bedöms ha en mycket begränsad påverkan på risknivån inom planerat område. Den relativt låga hastighet på grund av närhet till

station samt avsaknaden av växlar i närheten innebär en låg sannolikhet för att en urspårning ska påverka bostadshuset.

De två understa våningarna på huset har garagefunktion och ligger längre bort än de 20 meter som anges som riskområde från spåret. Det är en två meters höjdskillnad mellan spåret och fastigheten samt tåg som kommer norrifrån och som håller högst hastighet till Fittja använder spåret längs bort, vilket resulterar att den redan låga sannolikheten minskar ytterligare.

I vissa fall kan skyddsräll samt skyddsmur användas för att minska sannolikheten för en kollision mellan tåg och hus, men i detta fall anses sannolikheten vara så pass låg att kostnaden inte är proportionell mot nytta.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi. Detta innebär i korthet att rent dagvatten ska separeras från förorenat och att dagvattnet ska tas omhand lokalt (enligt LOD). Det är viktigt att gator placeras på en lägre nivå än byggnader.

Resultat från avrinningsberäkningar för planområdet visar att totalavrinningen kommer att öka något efter omdaning. Men då området kommer ha flera grönytor mellan och inom de nya hårdgjorda ytorna bedöms det finnas plats för LOD inom området. Dessutom planeras de överbyggda gårdarna samt takterrasserna på de nya bostadshusen att förses med en betydande mängd gröna inslag.

Som exempel på LOD lösningar föreslås att de gröna ytor som finns på centrumgatan väster om centrumfastigheten används för infiltration av dagvatten, genom att exempelvis anlägga trädgropar med makadammagasin. Parkeringsytan i öst samt parkeringsytan söder om de nya bostadshusen kan höjdsättas på så vis att de avvattnas till svackor eller infiltrationsdiken i grönområdena utmed parkeringarna.

Ett ytterligare alternativ är att avrinningen från parkeringen avleds till dagvattenkassetter under de hårdgjorda ytorna. Eftersom de gröna ytorna intill parkeringen ligger inom ett område med lerjord kan infiltrationsdiken behöva anslutas till befintligt dagvattennät med strypt bräddledning, alternativt avtappning på lämplig höjd.

Fördröjs avrinningen från parkeringsytorna, vägen norr om centrumet samt centrumgatan bedöms avrinningen bli det samma som nuläget. Om även förskolegården används för fördröjning av takvattning från suterränghuset samt att avrinning från torget söder om centrumfastigheten fördröjs i grönytorna uppskattas avrinningen kunna minska med ca 10% jämfört med nuläget. Exploateringen anses inte utgöra ett hinder för Albysjön att uppnå god ytvattenstatus enligt uppsatta miljömål. Någon ökad risk för att råvattentäkten Östra Mälaren påverkas föreligger inte.

Enligt kommunen finns i nuläget inga kända problem med översvämningar. Däremot rekommenderas att särskilt tänka på höjdsättningen av gågatorna mellan husen och förskolegården.

De överbyggda gårdarna bör förses med dränering och breddavlopp, för att möjliggöra ytlig avrinning vid extrema regn som annars riskerar att överbelasta överbyggnaderna.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (spill- och dagvatten). Befintlig huvudvattenledning beräknas ha tillräcklig kapacitet att försörja den nya byggnationen av Fittja centrum.

Det finns en serviceledning för förbrukning idag och en för brandpost till centrumfastighet. Vid eventuella anslutningar av sprinklersystem måste konsekvenserna utredas.

Anslutning av sprinklersystem ska ske med säkerhetsklass 1.

Intern tryckstegning kan komma att erfordras.

Befintlig anslutningspunkt för avlopp ligger på en annan fastighet.

Avloppsanslutning av byggnaden i Fittja höjden ska utredas för det finns två möjliga anslutningspunkter och eventuellt en pumpstation kan behövas. Avloppet leds med självfall därefter i system med ökande kapacitet och lutning ner till SYVAB-tunnel vid Fittjapåslaget på Fittja äng söder om planområdet. Kapacitet beräknas räcka för den nya byggnationen av Fittja centrum. Ledningarna inom kvartersmark blir enskilda och de blivande fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll.

Vad gäller höjdsättningen inom det planerade området finns det en del platser där höjdsättningen behöver planeras särskilt noggrant för att inte riskera att vatten stängs inne eller överbelastar de överbyggda gårdarna vid extrema nederbördstillfällen.

Värme

Planområdet kommer att förses med fjärrvärme.

EI

Två nya e-områden för att tillgodose behoven för transformatorstationer har föreslagits inom planområdet efter samrådet. Det är viktigt att e-områdena gestaltas med hög standard som anpassas till det nya centrumet.

Avfall

Utrymme för hantering och hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark. Avfallshanteringen ska ske enligt renhållningsordningen och arbetsmiljölagstiftningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om godkännande SBN maj 2016
Beslut om antagande KF juni 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Fastightsägarna/ exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt