



Referens

Olof Karlsson

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

## Detaljplan för Kvarteret Fittjaterassen Planbeskrivning



## Handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram
- Bedömning miljöpåverkan (Enligt bilaga 4 till MKB-förordningen)
- Fastighetsförteckning

## Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus. Syftet är också att förstärka möjligheterna att ta sig mellan Fittja äng och Fittjas centrum.

## Utformning

Utbyggnadsförslaget består av fyra längor av radhus som uppförs på Fittjaterassen. Diagonalt genom terrassen anläggs ett torgstråk som förstärker kopplingen mellan Fittjacentrum och Fittja äng.

Radhusen uppförs i tre våningar, den tredje våningen kan endast bebyggas till en viss del och används som komplementyta. Bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och äganderätt. I de lägenheter som är mot torgstråket kan lokaler för småskalig verksamhet inrymmas. Syftet är att skapa mer liv och rörelse i torget, även under arbetstid. Den nordligaste längan uppförs i suterräng mot Vårdshusvägens förlängning.

Förgårdarna ska vara tydligt avgränsade från gångfartsområdet. Mellan radhuslängorna ordnas gemensamma grönytor för lek och rekreation. Torgytan kommer att utformas så att den kan användas till flera olika ändamål. I slänten från Fittjaterassen och Fittja äng kommer gradänger att anordnas. Därmed blir grönytan en tydligare del av parken och kan användas som utsiktsplats över parken och det intilliggande storskaliga naturlandskapet.

För de södra radhusen möjliggörs tillbyggnad av komplementbyggnader.

Utformningen styrs av ett gestaltningssprogram som upprättas samtidigt som detaljplanen.

### Planens läge och areal

Planområdet är ca 2 hektar. Tomtarean är cirka 1 hektar. Det avgränsas i norr av gamla riksvägen, i öster av Mångkulturellt centrum, i söder av Fittja äng och i väster av Fittjaskolan.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

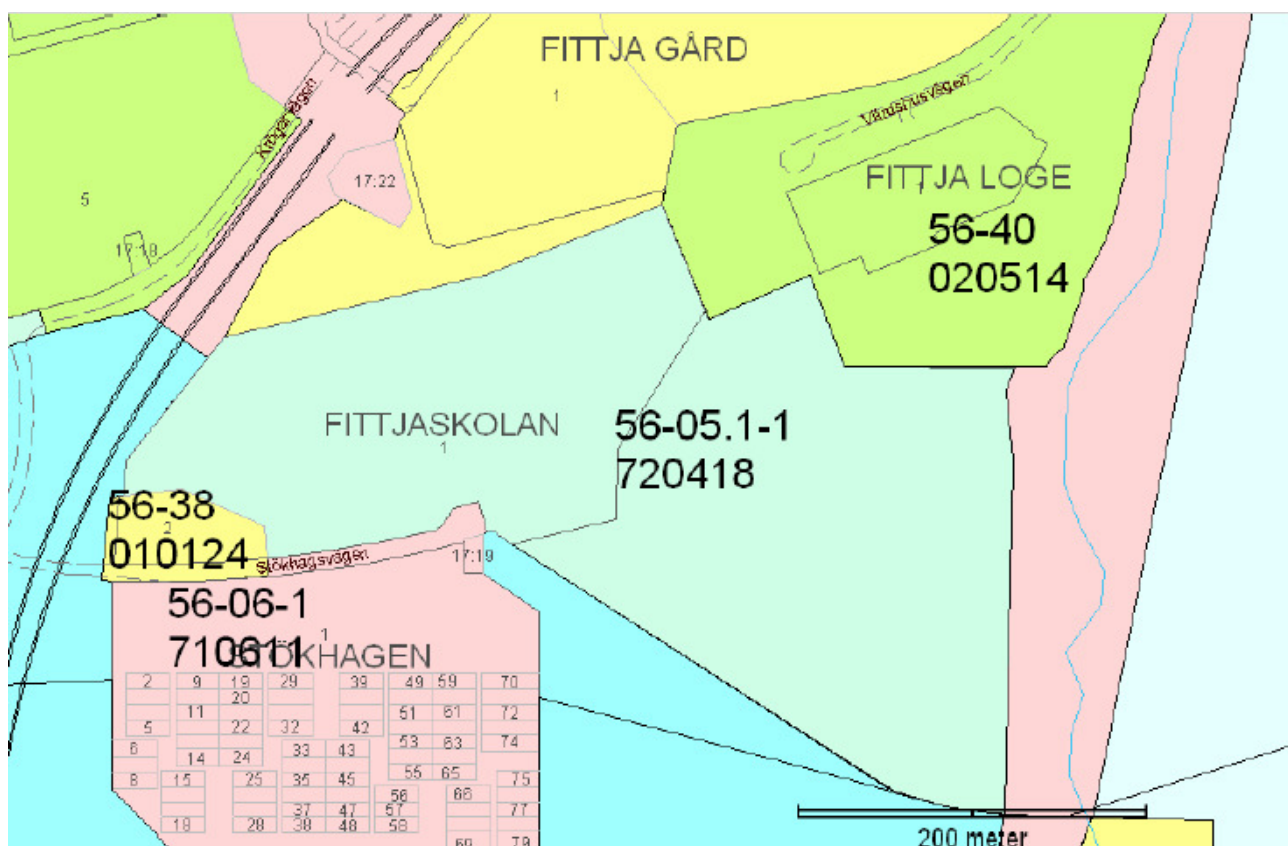
### Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan är det aktuella området angivet som ”pågående markanvändning som inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar”. Den föreslagna exploateringen måste sägas rymmas inom detta.

### Detaljplaner

För platsen gäller idag detaljplan 56-05 fastställd 19720418.

Genomförandetiden har gått ut. Planen gällde exploateringen av större delen av Fittja där denna del är ett litet inslag. Marken är markerad med ett ”A” lika med allmänt ändamål.



### **Detaljplaneprogram, parallella uppdrag och medborgardialog**

9 september 2005 upprättades ett detaljplaneprogram för planområdet och för utvecklingen av Fittja äng. Programmet har varit ute på samråd och en redogörelse av samrådet är upprättat den 1 februari 2006.

Detaljplanearbetet har inletts med parallella arkitekturuppdrag. Detaljplaneprogrammet har utgjort ett underlag för uppdraget. Arkitekternas förslag har varit utställt i Fittja centrum.

De parallella uppdragen och detaljplaneprogrammet har även varit ett underlag till en medborgardialog under våren 2007.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen gav den 4 oktober 2004 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneprogram för Fittjaskolan 1 där Ängsskolan låg. Avsikten var att belysa hur tomten där Ängsskolan låg, kan utnyttjas efter det att skolverksamheten har upphört.

Ett förslag till detaljplaneprogram var färdigt för samråd under hösten 2005 och inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Byggnadsnämnden beslutade 2006-05-16, § 86 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Ängsskolan. Planen skulle föregås av parallella uppdrag för att bättre belysa situationen.

### **MILJÖBEDÖMNING**

Till detaljplanen har en särskild behovsbedömning upprättats. I följande stycke sammanfattas bedömningen.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Det främsta skälet för denna uppfattning är att området inklusive angränsande områden redan är exploaterade och den markanvändning som förekommer harmonierar väl med planerna på bostäder. Området ligger centrumnära med goda kollektiva förbindelser. Bostäderna kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät och goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten föreligger. Skyddsvärd natur saknas i området. Tillfartsväg till planerat bostadsområdet bör väljas så att den ger minsta möjliga störning på befintliga bostäder och andra verksamheter såsom skola och dagis.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Nuvarande markanvändning**

Verksamheten i Ängsskolan har upphört och byggnaderna rivits. Byggnadsplatsen är en ca 1 hektar stor, delvis uppfylld plan yta som ligger några meter under gamla riksvägens nivå, och några meter över parkens nivå.

### **Vegetation och topografi**

Den plana ytan har enstaka träd. En trädbevuxen slänt förmedlar övergången till gamla riksvägen som idag är gågata. Ytterligare en slänt anknyter till Fittja äng. Vissa träd kan bevaras men annars ligger tonvikten på att bevara och komplettera den gamla allén längs vägen.

Gamla riksvägen ligger på ca +14 m, den gamla skolytan på ca +10,5 m och släntfoten mot Fittja äng ca +5 m.

### **Geotekniska förhållanden**

Markförhållandena vid gamla Ängsskolan är goda enligt en markundersökning genomförd 1969 i samband med byggnationen av skolan.

### **Förorenad Mark**

Då platsen använts för skola bedöms ingen särskild utredning markföroreningar behövas. Vid upptäckt av markförorening ska miljöbalkens krav på anmälan, utredning och eventuell sanering följas.

### **Service**

Fittja centrum ligger nära med ett relativt bra utbud av kommersiell och social service. Det är också nära till skolor och daghem liksom allmänna kommunikationer.

### **Vattenområden**

Detaljplanen ligger inom ett yttre skyddsområde för östra Mälaren.

## **Gator och trafik**

### **Biltrafik**

Det nya området trafikmatas från Botkyrkaleden via Krögarvägen och Vårdshusvägen.

Infarten till det nya bostadsområdet blir österifrån via en förlängning förbi mångkulturellt centrum och Fittja gård. Den sista sträckan av Vårdshusvägen med förlängningen motsvarar den sträcka där den gamla landsvägen Riksväg 1 en gång gick. Idag används sträckan som kommer att tas i anspråk av Vårdshusvägen som gång- och cykelväg.

Vårdshusvägens förlängning regleras till lokalgata eftersom den kommer att uppfattas som en del av Vårdshusvägen. Det kan även innebära att förlängningen kan trafikeras av en del återvändstrafik. Det finns långsiktiga planer på att förlänga Vårdshusvägen ytterligare, för att sammankoppla den med Krögarvägen. Dessa planer framgår ur detaljplaneprogrammet Framtid Fittja som var på samråd under hösten och vintern 2008-2009.

Gatan inom radhusområdet regleras till gångfartsområde. Det innebär att bilarna rör sig på de gåendes villkor.

### **Trafikflöden**

De nya bostäderna förväntas ge fyra fordonsrörelser per dag till och från respektive bostad. Om antalet bostäder är 40 bedöms de generera omkring 165 fordon/vardagsdygn. Tillkommer gör distributionstrafik, post, sophantering mm. Den nya bebyggelsen innebär då ett tillskott av totalt 185 fordon/vardagsdygn på Vårdshusvägen och vidare mot Krögarvägen. (Ersätt med text beräknat utifrån cirka sextio bostäder)

Detta tillskott av trafik klarar både Botkyrkaleden och Krögarvägen att ta emot. Även Vårdshusvägen klarar en ökning av trafik. Det som särskilt måste beaktas är att ökningen av trafiken sker förbi daghem och befintliga bostäder varför vissa förbättringar i gaturummet (gångbana, fartdämpande åtgärder mm) kan behöva göras fram till Krögarvägen.

### **Kollektivtrafik**

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Tunnelbanas röda linje mellan Norsborg och T-centralen trafikerar Fittja Centrum. Gångavståndet till Fittja C från det nya bostadsområdet är ca 150-200 meter. Fittja centrum trafikeras av sex busslinjer, 702, 707, 738, 748, 795 och 172 (Norsborg-Skarpnäck)

2010-10-05

Dnr sbf/2010:316

#### Gång- och cykeltrafik

Längst med Vårdshusvägens förlängning kommer en gång- och cykelbana att anläggas som förbinder gång- och cykelbanan i Vårdshusvägen till gång- och cykelvägarna öster om planområdet, som bland annat leder till Fittja centrum. Genom radhusområdet kommer ett gångstråk att anläggas som avslutas med trappor som går ner till Fittjaäng.

#### Tillgänglighet för funktionshindrade

Radhusområdet klarar tillgänglighetskraven.

#### Parkering

Radhusområdet är uppdelat i två typer av radhus, en typ som rymmer en lägenhet och den andra typen rymmer två lägenheter. För den typen som rymmer en lägenhet gäller en norm på en parkering per bostad. Denna parkering ordnas inom kvartersmarken, ett inbyggt garage mellan huvudbyggnaderna. För den typen som rymmer två lägenheter gäller också en parkeringsplats, det vill säga en halv parkeringsplats per bostad. Dessa parkeringar ska ordnas genom avtal mellan exploatören och Botkyrkabyggen. Parkeringarnas ska vara lösta innan beslut kan tas om att anta detaljplanen.

Vid lokalgatan ordnas tio kantstensparkeringar och vid gångfartsområdet ordnas femton kantstensparkeringar. Dessa allmänna parkeringar kommer bland annat att tillgodose radhusområdets behov av besöksparkeringar.

#### **Teknisk försörjning**

##### Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.

##### Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i närheten med en kapacitet som rymmer ny bebyggelse.

##### El, Tele, Fjärrvärme

Fjärrvärme, el och tele finns i direkt anslutning.

##### Avfall

Sophämtning kommer att ske genom att en sopbil hämtar soporna vid entréerna mot gångfartsområdet. Det behöver ordnas en gemensam återvinningsplats för bostäderna i de hus som rymmer två lägenheter.

2010-10-05

Dnr sbf/2010:316

### **Administrativa frågor**

För planen gäller en genomförandetid på 7 år.

### **Medverkande tjänstemän**

Agneta Engver, projektledare, Mark- och exploatering  
Olof Karlsson, planarkitekt, Plan- och bygglovsenheten  
Ylva Bergman, bygglovsarkitekt, Plan- och bygglovsenheten  
Ronny Lyberg, VA- ingengör, VA- enheten  
Anton Anander, Trafikplanerare, Gata- och parkenheten  
Olga Hedenstedt, Trafikplanerare, Gata- och parkenheten  
My Pensalu, landskapsarkitekt, Gata- och parkenheten  
Anders Forsberg, miljöingenjör, Miljöenheten

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maja Nilheim  
Enhetschef

Olof Karlsson  
Planarkitekt



Referens

Agneta Engver Lindquist

**Detaljplan för området  
FITTJATERRASSEN (56-46)  
i Fittja, Botkyrka kommun**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## INLEDNING

### Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustration
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bedömning miljöpåverkan
- Gestaltningssprogram

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Syfte

Genomförandebeskrivningens ska ange hur detaljplanens syfte ska uppnås vad gäller organisation, fastighetsrättsliga frågor, ekonomi och teknik.

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus samt att förstärka möjligheterna att ta sig ner på Fittja äng.

### Tidplan

Planen hanteras genom normalt planförfarande. Avtal ska hanteras av kommunfullmäktige innan planen kan antas.

- |                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| • Utställning detaljplan | sommaren 2010                     |
| • Antagande              | vintern 2010                      |
| • Laga kraft             | tidigast 4 veckor efter antagande |
| • Etablering påbörjas    | våren 2011                        |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från det att planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen med tillhörande handlingar. Exploatören projekterar och bebygger all kvartersmark. Kommunen projekterar och genomför allmänna anläggningar utanför kvartersmark, så som vägar, gång- och cykelvägar, naturmark.

### Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis naturmark, parkmark, gator och VA-anläggningar.

### Avtal

Förhållandet mellan kommun och exploatör regleras i avtal. Avtalet utgör köpekontrakt för marken och reglerar utredning, samordning, utförande och kostnader för detta.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markförsörjning**

Planområdet omfattar del av fastigheten Fittjaskolan 1. Mark som kommunen ska vara huvudman för behålls i kommunal ägo.

### **Rättigheter**

Marken är detaljplanelagd 1972 enligt stadsplan Fittja 3 (plan nr 56-05.1-1). Planen saknar genomförandetid.

Enligt utdrag ur fastighetsregistret i maj 2010 belastas fastigheten av ledningsrätt för vatten till förmån för Stockholm Vatten AB (FRM-akt 01-BOT-2453.1). Rättigheten bedöms kunna kvarstå.

### **Fastighetsbildning, avtal**

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga prövningar eller avtal som är nödvändig för försäljning av marken. Ersättning för fastighetsbildning regleras i avtal.

Övrig fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som behövs för de enskilda bostadsområdena ansöks och bekostas av exploatörer.

Fastighetsbildning inom kvarteren sker genom avstyckning.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Projektekonomi**

Projektet kommer att gå med underskott då allmänna anläggningar genomförs som inte kan påföras exploatören. Utgifter och intäkter regleras i avtal.

### **Gatukostnad**

Kommunen utför allmänna anläggningar inom planområdet i samverkan med exploatören. Ersättning för kostnader regleras i avtal.

### **VA- kostnad**

Kommunen utför vatten- och avloppsförsörjning till anslutningspunkt och exploatör inom kvartersmark. Anslutningsavgift utgår i enlighet med gällande taxa.

### **Övrigt**

Ersättning för planläggning och bygglovhantering tas ut i enlighet med gällande taxa och regleras i avtal.

## **TEKNIK**

### **Tekniska utredningar**

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt behovsbedömningen som gjordes inför samrådet (2007) bedömdes planen inte medföra betydande miljöpåverkan

Dagvattenutredningar

Analys av möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten har gjorts och lösningar redovisas i ansökan om bygglov.

Markföroreningar

Då platsen använts för skola bedöms ingen särskild utredning av markföroreningar behövas. Vid upptäckt av markförorening ska miljöbalkens krav på anmälan, utredning och ev sanering följas.

Geoteknisk utredning

Markförhållandena vid gamla Ängsskolan är goda enligt en markundersökning genomförd i samband med byggnationen av skolan. Förutsättningar för grundläggning redovisas i samband med bygglovansökan.

### **Tekniska anläggningar**

Gata och park

Området angörs för biltrafik, gång- och cykeltrafik, genom en förlängning av Vårdshusvägen västerut, förbi Mångkulturellt Centrum. Lokalgatan går norr om Ängsskoletomten och vidare söderut väster om tomten där den förgrenas in mellan radhusen. Diagonalt genom området finns en gångväg med några rumsbildningar som ska leda gångtrafik från centrum ner till parken.

Kommunen projekterar och utför lokalgatorna och den allmänna platsmarken.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Dagvattnet ska i möjligaste mån hanteras lokalt då dagvattenledningarna leder orenat dagvatten ut i Albysjön.

El, tele, fjärrvärme

Området försörjs av el, tele, och fjärrvärme.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfallet sker inom detaljplan.

### **Underlag för projektering**

En digital grundkarta arbetas fram för hela området och används för planläggning och projektering av allmänna anläggningar.

För färdig projektering och massbalansering behöver en detaljerad avvägning göras.

**Dokumentation, samordning och kontroll**

Arbeten inom kvartersmark och allmänna anläggningar ska samordnas med exploatör och en gemensam tidplan ska upprättas på initiativ av kommunen.

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Maja Nilheim  
Markchef

Agneta Engver Lindquist  
Mark- och exploateringsingenjör



# Kv. Fittjaterassen

## Gestaltungsprogram

2010-06-03  
Rev 2010-12-02

BOTKYRKA  
KOMMUN



# Innehåll

---

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning .....                                                       | 3  |
| Kontext .....                                                              | 4  |
| Fittja Äng .....                                                           | 4  |
| Planer inom närområdet: Urban skulpturpark och Residence Botkyrka .....    | 4  |
| Angränsande bebyggelse 1: Fittja gård och mångkulturellt centrum.....      | 4  |
| Angränsande bebyggelse 2: Miljonprogramsbebyggelsen i Fittja Centrum ..... | 4  |
| Den större landskapsbilden .....                                           | 4  |
| Gestaltning av Landskap.....                                               | 5  |
| Koppling mellan Fittjacentrum och Fittja äng och Fittja Gård .....         | 5  |
| Tillfart från Världshusvägen.....                                          | 6  |
| Gångfartsområde .....                                                      | 7  |
| Torgstråket .....                                                          | 8  |
| Solterrasserna.....                                                        | 9  |
| Gestaltning av gårdar och bebyggelse .....                                 | 10 |
| Arkitektur .....                                                           | 11 |
| Bostäder .....                                                             | 13 |
| Kulörprogram .....                                                         | 15 |
| Förgårdsmark, uteplatser och gårdar.....                                   | 16 |
| Gränd mellan radhusen .....                                                | 18 |

Gestaltungsprogrammet är framtaget på uppdrag av Botkyrka kommun av:



**KJELLANDER +  
SJÖBERG**

# Sammanfattning

Illustration som visar hur Fittja kan utvecklas enligt kommunens detaljplaneprogram "Framtid Fittja"



Gestaltungsprogrammet är ett komplement till detaljplanen för Ängskolan 56-46. Syftet med detaljplanen är att skapa bostäder och att stärka Fittja som stadsdel.

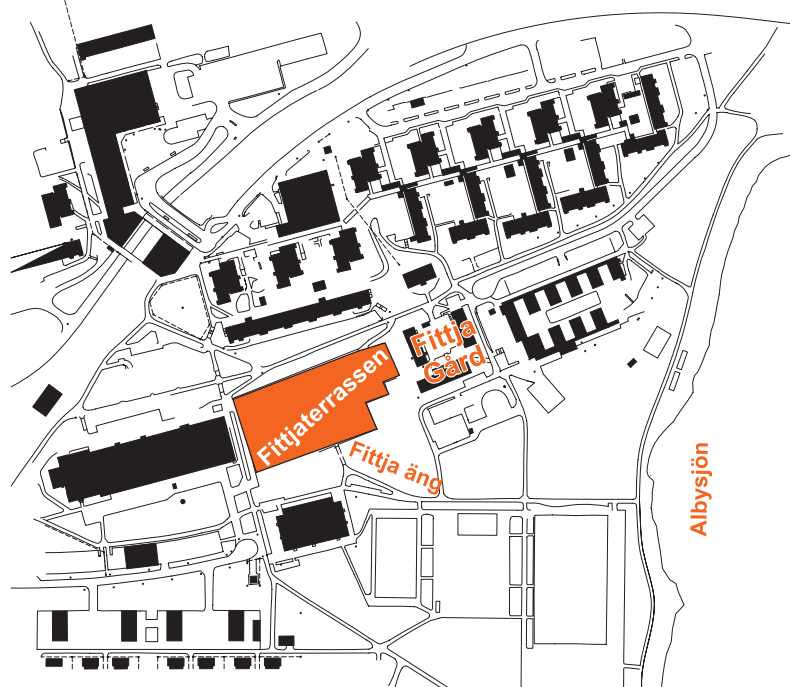
Botkyrka arbetar med att ta fram ett övergripande detaljplaneprogram för Fittjas framtida utveckling. Programmet har varit utställt för samråd under hösten och vintern 2008 och heter Framtid Fittja eller Fittja Forward. Det innehåller en vision för stadsdelens framtid, en strategi och ett antal konkreta förslag för att uppnå visionen.

Fittjaterassen är ett av flera förslag. Terrassen kommer att bilda en länk mellan Fittjas två mest framstående offentliga rum: Fittjas torg och Fittja äng. Det finns även ett förslag att förstärka länken ytterligare med ett hus nordväst om terrassen. Eventuellt kan Vårdshusvägen förlängas ytterligare för att sammankopplas med Krögarvägen. Detta hade inneburit att vägen får en tydligare ställning som en av stadsdelens huvudgator.

Fittjaterassen består av lägenheter och radhus i ett småskaligt och varierat urbant kvarter. Genom kvarteret går ett diagonalt offentligt gångstråk som förstärks med små platsbildningar (torg). Diagonalen kopplar samman Fittja Centrum med Fittja Äng och Fittja Gård. Genom den diagonala passagen får Fittjaterassen en offentlig urban småskalig karaktär som kommer både boende och allmänhet till gagn.

De nya bostäderna kompletterar den befintliga bostadsstrukturen i Fittja genom att erbjuda större radhusboende samt lägenheter med markkontakt och egna trädgårdar. Den planerade upplåtelseformen är ägande eller bostadsrätt. Fittjaterassen bildar, tillsammans med Fittja Gård, Fittja Äng och Vårdshusvägen (som är en del av historiska Göta Landsväg), ett nytt offentligt rum med lång historia – utformat för samtidens krav och bruk.

Översikt



## Fittja Äng

Fittja Äng är populärt och ett viktigt publikt rum i Fittja, en aktivitetsyta och mötesplats. Kommunen har påbörjat en upprustning av Fittja äng i form av en stor fotbollsplan med konstgräs. Botkyrka har även anlagt och förnyat en mindre lekya i anslutning till Mångkulturellt Centrum samt en spontanidrottsplan. Parken planeras också på sikt få förbättrade möjligheter för lek, idrott och rekreation.

## Planer inom närområdet: Urban skulpturpark och Residence Botkyrka

Under genomförandet av Fittjaterassen kommer Botkyrka kommun parallellt att arbeta med offentlig konst, i samverkan med ateljéprogrammet Residence Botkyrka. Botkyrka kommun har planer att på sikt anlägga en urban skulpturpark i Fittja, i ett så kallat konst- och vattenstråk. När Konst- och vattenstråket är genomfört kan Fittjaterassen genom dess offentliga konst upplevas som ett tillägg till den urbana skulpturparken.

## Angränsande bebyggelse 1: Fittja gård och mångkulturellt centrum

Det har gjorts fynd som visar att det har funnits en gårdsbildning här sedan vikingatiden. På 1600-talet fick gården sin storhetstid då det anlades en landsväg mellan Stockholm och södra Sverige, som passerade norr om Fittja gård och det nuvarande läget för Fittjaterassen. Huvudbyggnaden är en tvåvånings putsad stenbyggnad i en enkel tidsenlig empiristil. Under början av 2000-talet kompletterades gården med en byggnad som rymmer en utställningshall, ett bibliotek och en restaurang. De äldre gårdsbyggnaderna används för kontor och för utbildning. Byggnaderna rymmer idag verksamheten för den kommunala stiftelsen Mångkulturellt centrum. Det är ett forum och en mötesplats för forskning och konstnärliga uttryck kring migration samt social och kulturell mångfald.

## Angränsande bebyggelse 2: Miljonprogramsbebyggelsen i Fittja Centrum

Bebyggelsen i Fittja är ett framstående och välbevarat exempel från den tiden då miljonprogramsområden uppfördes. Fittja är en unik stadsdel och samtidigt ett typiskt miljonprogramsområde på många sätt. Arkitekturen är väl anpassad till kulör och material för området. Det konsekventa arbetet med de höga husen som följer terrängen och låghusen som förstärker gårdsbildningarna är väl utförda. Byggnaderna har ett enhetligt uttryck. Höghusen arrangerades i tre serier så att de på avstånd kan upplevas som en skulptur. För sitt omland bildar höghusen i Fittja ett landmärke. Bebyggelseområdet Fittja är ett karaktäristiskt inslag i den omgivande landskapsbilden.

3D-modell



## Den större landskapsbilden

Den nuvarande landskapsbilden tillkom området i samband med den stora utbyggnaden av Fittja under 1960-talet och därefter har inga större förändringar skett. De viktiga elementen i landskapet är utsikten med sin topografi som skapar en känsla av rymd.

Fittjaterassen ligger i gränslandet mellan dalsänkan och höjden. Den kan därmed utgöra en viktig länk mellan de båda landskapsrummen. Från Fittjaterassen finns flera vackra utblickar över det intilliggande landskapet, härifrån ser man den vidsträckt Albysjön samt Häggstaberget och Masmoberget på andra sidan. Söder om Fittja ser man den skogsbevuxna Albyåsen.

# Gestaltning av Landskap

## Koppling mellan Fittjacentrum och Fittja äng och Fittja Gård

En förekommande kritik till miljonprogrammets struktur är att kommunikationsstråken är starkt styrda och separerade. Fittjaterassen förses med flera stråk och möjligheter till rörelse genom området uppmuntras, för de boende i olika åldrar samt för allmänheten. Trafikslagen blandas för att skapa en bättre trafikmiljö med låg hastighet.

Diagonalt genom området ordnas ett allmänt tillgängligt stråk med platsbildningar som ska leda gångtrafik från centrum ner till parken. Diagonalen binder ihop Fittjacentrum med Mångkulturellt centrum och Fittja äng. Stråket består av tre sammanhängande platsbildningar. Platsbildningarna sammanlänkas av en siktlinje diagonalt genom Fittjaterassen samt en sammanhängande markbehandling. Platsen närmast Fittja äng är en utsiktsplats där man kan betrakta ängen, sjön och det intilliggande landskapet.

Situationsplan



Diagonalen längdsektion E-e

## Tillfart från Världshusvägen

Vägen till Fittja gård förlängs och ansluts till områdets norra del och avslutas för biltrafik i en vändplan. Världshusvägen är en del av Göta landsväg och målet är att bibehålla landsvägskarakteren och allémotivet för att stärka områdets historiska identitet.

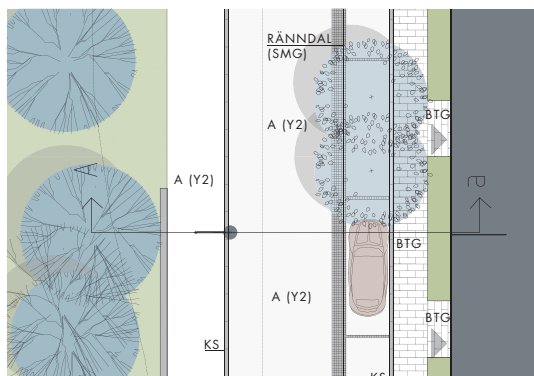
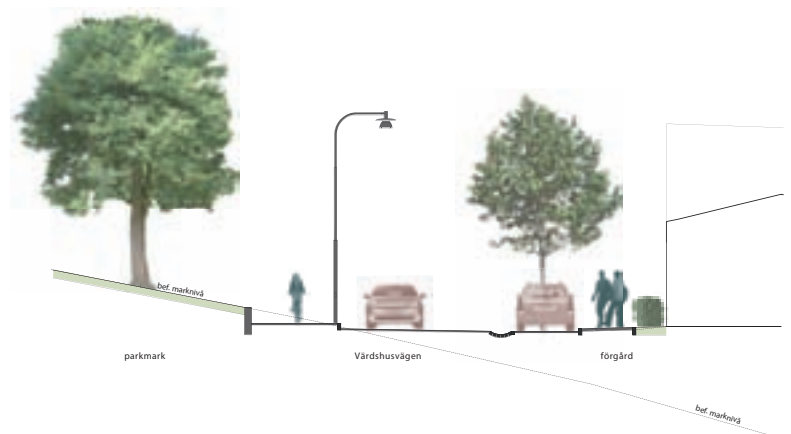
Exempel på material

- Körbana och trottoar mot norr (slänten) består av asfalt alt. Dubbelytbehandlat asfaltsgrus (Y2)
- Vid behov monteras en låg mur av granit mot slänten för att skydda de befintliga träden.
- Kantsten av granit RV2, visning 10cm.
- Trottoar mot bostadshus halv 35-platta 175x350x60, slät, ljusgrå.
- Alléträd av *Tilia cordata* 'Rancho'

Referensbilder



Världshusvägen sektion A-a



Världshusvägen planutsnitt

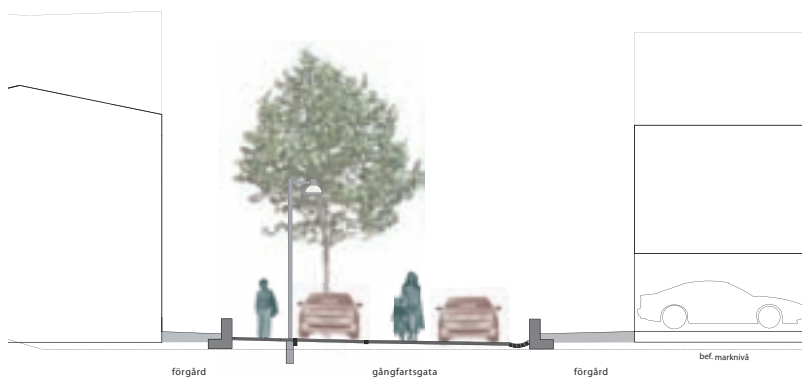
## Gångfartsområde

Det interna kommunikationsstråket utformas enkelriktat för bilister och är ett gångfartsområde, sk Shared Space, vilket innebär att fordonstrafiken skall köra på de gåendes villkor på en delad yta. Målet är att skapa en stadsmässig gata/gränd där gatan utformas med tre olika material som fungerar som en guide dvs. vägleder var man skall frambringa tex en bil mm. Några korttidsparkeringar tillgodoses inom området och en enkelsidig allé, av mindre träd löper genom området.

Exempel på material

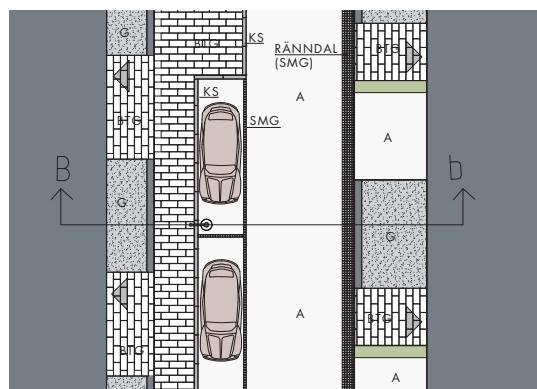
- Yta avsedd för fordon består av asfalt
- Försänkt kantsten av granit RV2, visning 0cm
- Gångytor mot bostadsfastigheter halv 35-platta 175x350x60, slät, ljusgrå.
- Rännal i smågatsten, fem rader i förband.
- Alléträd av Robinia pseudoacacia 'Rancho'

Referensbilder



Övre gångfartsgata  
sektion B-b

Övre gångfartsgata planutsnitt



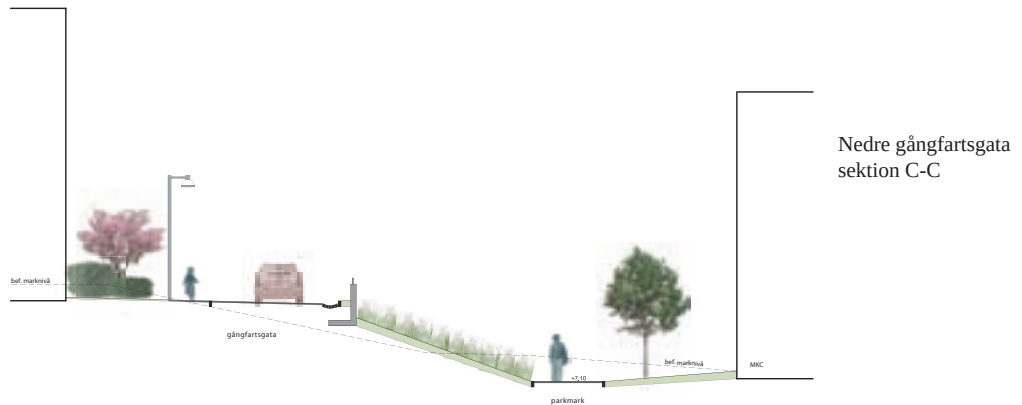
## Torgstråket

Det diagonala stråket löper genom hela Fittjaterassen och är det viktigaste offentliga stråket genom området. Torgstråket skall vara smycket och vardagsrummet i området. Målet är att få ett pulserande stråk som söker sig genom området och bryter av gångfartsgatorna och mynnar i utsiktsplatsen över Fittja Äng.

Torgytan behandlas som en ett konstverk eller en väv, en "trasmatta", ett randigt golv med varierande bredder av mörkt marktegel och ljusgrå betongplattor i två dimensioner. Inslag av andra material, collage, som berättar en historia kan förekomma.

Exempel på material

- Marktegel – svart 50x200x100mm från Wienerberger
- Betongplatta 50-platta 500x500x60, Patina slipad exklusiv Vitpeppar. Fördelas 40%-60% I kanterna av trasmattan flikas perenngrupper in med mindre blommande träd



Referensbilder

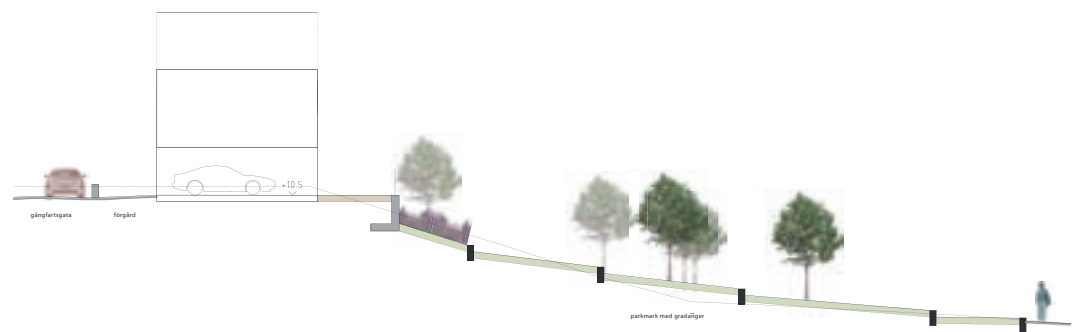
## Solterrasserna

Idag består solterrassen av en grässlänt, men är relativt outnyttjad sommartid och därför är avsikten att terrassera slänten till fler plana nivåer för att förenkla vistelsen för aktiviteter, utflykter, pic-nic, mm.

På den övre terrassnivån planteras lägre buskar för att skapa en mer privat zon mot radhusens uteplats och på de andra terrasserna planteras grupper av parkträd som på sikt får utvecklas till solitärer.

Exempel på material

- Trappor och åsnestig av granitblocksteg, kulör grå.
- Gradängerna består av betongblock U-element 400x400x500 St:Eriks



Gradängers sektion D-d



Gradängers planutsnitt

Referensbild Sandgrundsparken



# Gestaltning av gårdar och bebyggelse

Mot de mindre plats- och torgbildningarna skapas tydliga gränser mot privata uteplatser genom vegetation och lägre murar, staket, etc. Bostäderna som vetter utåt det diagonala stråket ges i detaljplanen bitvis möjlighet till att inrymma bokaler – mindre verksamheter. Dessa är förlagda i strategiska hörnlägen utåt platsbildningar. Mellan de två mittersta raderna planeras ett grön stråk/vistelseyta som leder vidare mot trappor mot gårdsplanen mellan Mångkulturellt Centrum och Fittja Gård.

Områdets småskaliga och varierade stadsmiljö ansluter väl i både skala och offentlig karaktär till både Mångkulturellt Centrum och Fittja Gård.

Områdets terrasserar sig ned mellan den höga kullen med punkthus i bakkant och låglänta Fittja Äng i söder. Byggnadernas arkitektur förstärker på ett urbant sätt den naturliga topografin.

Diagonalen med sina platsbildningar bör studeras som lämplig plats för konstnärlig utsmyckning som förstärker den offentliga karaktären och gångstråkets roll som länk mellan Fittja C och Fittja Äng.

I första hand bör detta gälla markytan eller t ex en intressant effektbelysning.



Vy från Fittja äng med höghusbebyggelse i bakgrunden

## Arkitektur

Byggnadernas arkitektoniska karaktär bygger på en varierad helhet. En individuellt småhusliknande volymhantering i kombination med ett abstraherat sammanhängande uttryck. Längorna med radhus i två plan har en variation av tvärställda gavlar i olika takvinkel med en uttrycksfull fönstersättning som "sveper" över hela fasaden. Lägenhetshusen i två plan är behandlade på ett liknande sätt, men med en uppstickande kubisk volym på plan tre som är att betrakta som inredd vindsvåning. Respektive länga är gestaltad som en helhet, i sammanhängande kulör. Planerat fasadmaterial är vertikal smal träpanel med nedtonad enkel detaljering. Bebyggelsens färgsättning utföres exempelvis i en variation av gröna, bruna och grå kulörer, sammanhängande husvis. Takutsprång skall vara mindre ej iögonfallande plåtklädda, smala stuprör med rak anslutning till hängränna samt grunda plåtbleck utföres varsamt för att inte förta den arkitektoniska idén. Räcken utföres i stål eller perforerad plåt.

Vy från Vårdshusvägen med utsikt över gångstråket



Bostäderna är mycket yteffektiva och flexibla med en tänkt målgrupp som värdesätter många sovrum på en relativt begränsad yta, bra rumssamband samt direktkontakt med den egna uteplatsen och grönytor. En mätbar framgång för projektet är om de nya boende kommer att utgöras av människor med anknytning till Fittja, som vill bo kvar och bidra till stadsdelens utveckling. Även om alla självklart är välkomna!



Vy från torget



Fågelperspektiv över Fittjaterassen från sydväst



Fågelperspektiv över Fittjaterassen från nordväst



Fågelperspektiv över Fittjaterassen från nordöst

## Bostäder

Fittjaterassen får en varierad blandbebyggelse bestående av radhus med en eller två lägenheter.

Samtliga markboenden har egen entré samt förgårdsmark och egen mindre uteplats. Lägenheter placerade på övre planet har egen entrétrappa från gården samt har ett större inslag av etagelösningar med takterrass. Radhusen har en egen carport placerad indraget i husvolymen. Komplementsytor för bebyggelsen är placerad i sutterräng i längan mot Vårdshusvägen.

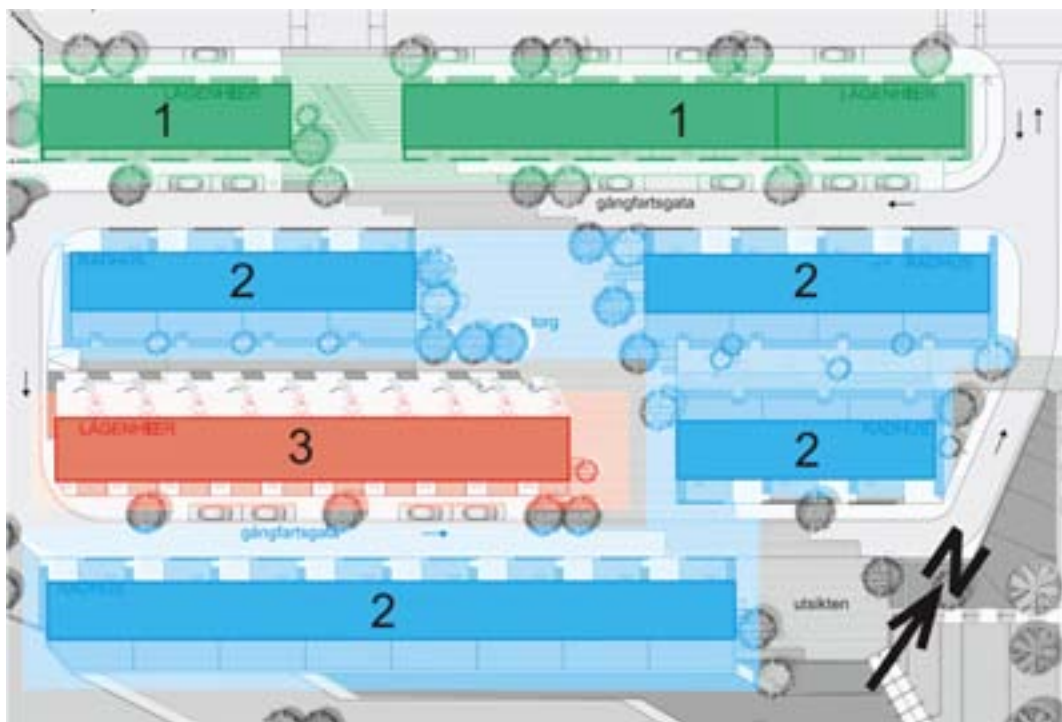
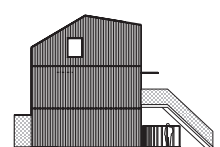
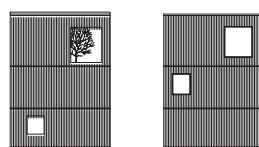
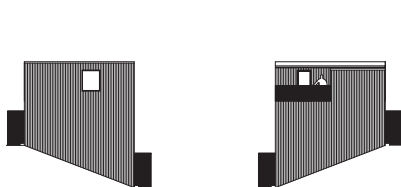


Illustration över placering av hustyper



Exempel hustyp 1

Exempel hustyp 2

Exempel hustyp 3

I husens gavlar mot de allmänna gångpassagerna öst och väst om kvarteret Fittjaterassen kommer fönstren att installeras ovan makplan



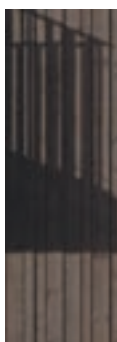
## Kulörprogram

Grå kulörer på hus typ 1



Galvad avvattning  
Standard Lindab/  
Plannja

Bruna kulörer på hus typ 2



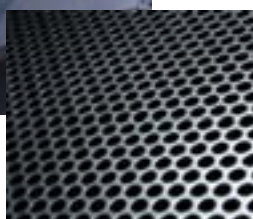
Galvad avvattning  
Standard Lindab/  
Plannja

Gröna kulörer på hus typ 3



Galvad avvattning  
Standard Lindab/  
Plannja

Gemensamma element



Mur blästrad betong

Galvad trappa och räcken i perforerad plåt

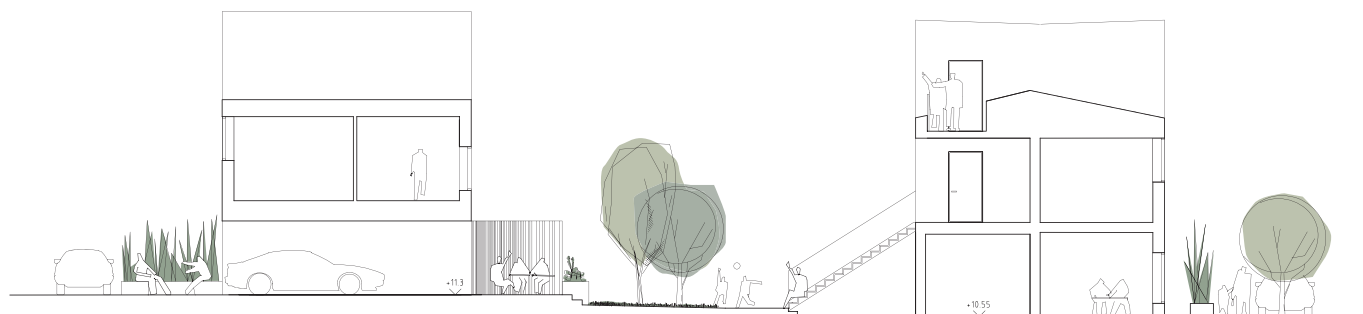
Takshingel mörkgrå  
T emballage rocky

## Förgårdsmark, uteplatser och gårdar

Mot den allmänna platsmarken skapas tydliga gränser. Förgårdsmarken ramar in med murar alternativt med urbana planteringsytor/lådor i sitt höjd som tydligt definierar gränsen mellan privat och offentlig mark. Förgårdsmarken kommer att ge området ett grönt och lugnt kvarterskarakter där grannar och förbipasserande möts. Till varje enhet skapas om möjligt, en större uteplats och på området finns även två gemensamma gårdar som kan utvecklas för gemensam rekreation. Här skulle exempelvis en gillplats kunna anordnas.

RADHUS

LÄGENHETER

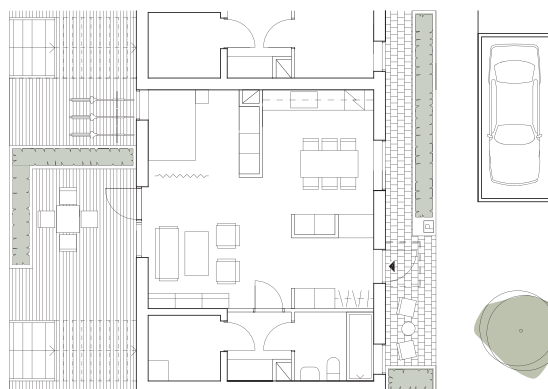
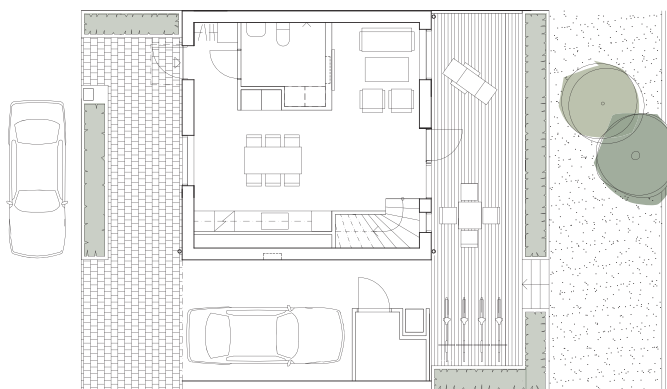


GATA | FÖRG.-  
MARK

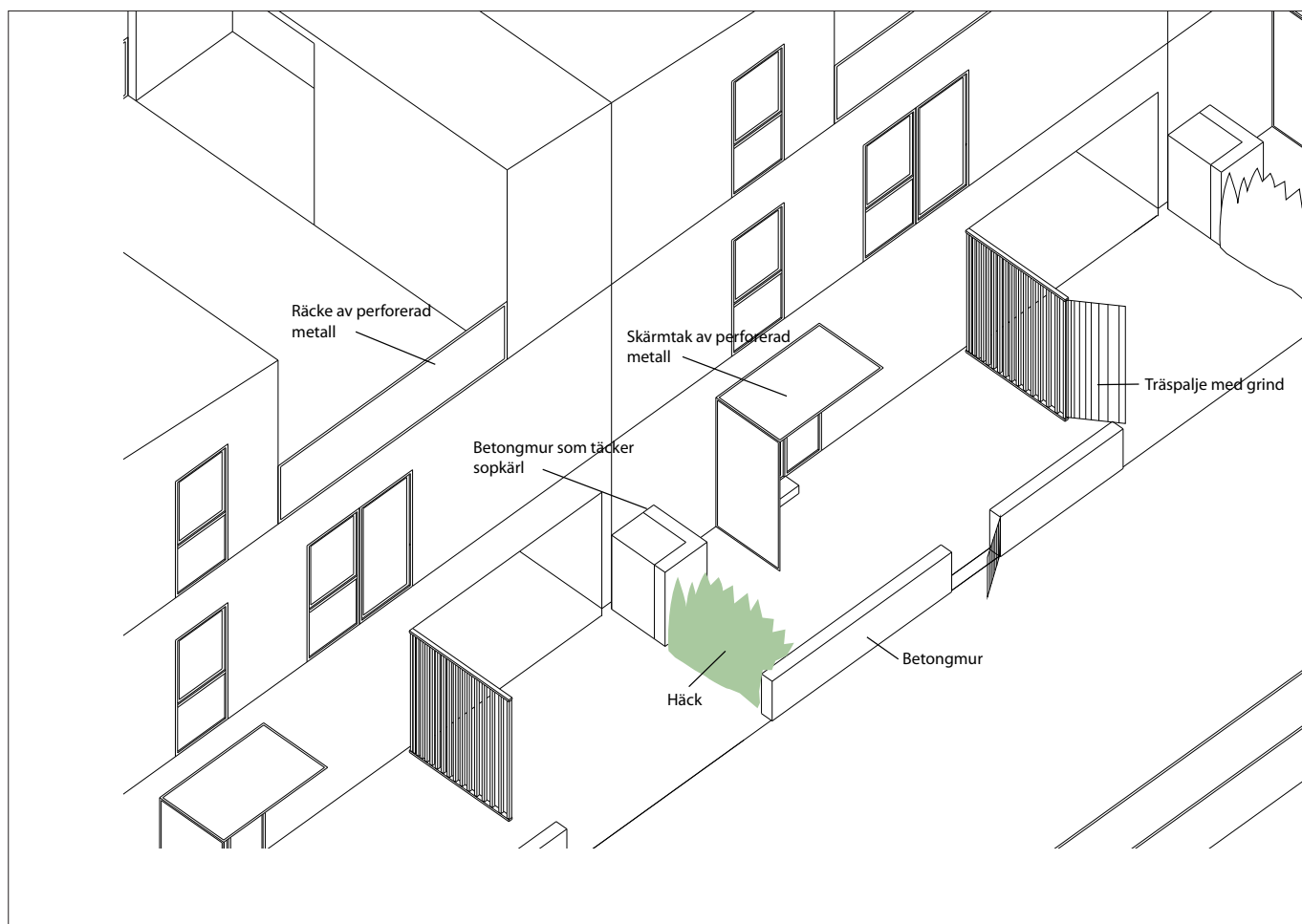
| UTEPL. | PASSAGE

| UTEPL. |

| TR. | P-PL |



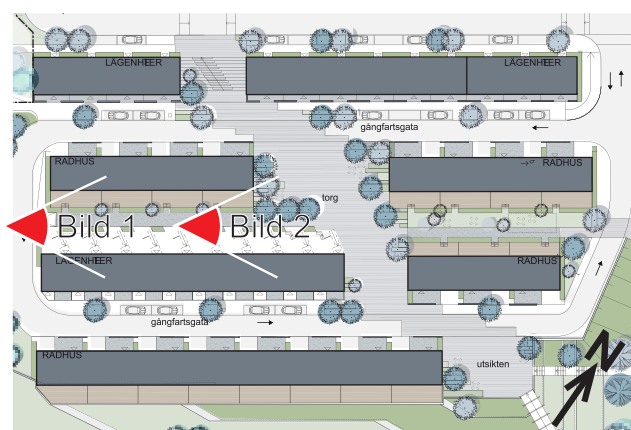
Exempel på avgränsningar



Exempel på förgårdsmark

## Gränd mellan radhusen

Mellan radhusen kommer en gränd att anläggas mellan förgårdarna till lägenheterna. Gränden kommer att uppfattas som halvoffentlig och den kommer att förstärka en viktig siktlinje över torget, längs med passagen till Fittja gård. I fonden syns Fittja gård och Myrstugebergen.



Vybild 1



Vybild 2





