BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
Planenheten

Diarienummer:
SBN/2023:00484

Detaljplan för parkering vid Fittjabadet

Planbeskrivning

Figur 1: En översiktlig karta över området. Planområdena är markerat med gula linjer.

Postadress: Botkyrka kommun, 147 85 Tumba
Besöksadress: Hans Stahles väg 13
Telefon: 08-530 610 00
E-post: plan@botkyrka.se
Webb: www.botkyrka.se

Innehåll

Inledning **4**
Sammanfattning 4
Vad är en detaljplan? 4
Planområdets läge och avgränsning 4
Ärendeinformation 5

Tidigare ställningstaganden **5**
Översiktsplanen 5
Riksintressen 6
Kommunala styrdokument 7
Områdesskydd 7
Planprogram 8
Detaljplan 9

Detaljplanens syfte **10**
Syfte 10

Beskrivning av detaljplanen **10**
Detaljplanens huvuddrag 10
Stadsbild 11
Ny bebyggelse 11

Planeringsförutsättningar och förändringar **12**
Undersökning av betydande miljöpåverkan 12
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 13
Natur 13
Kulturmiljö 13
Trafik och parkering 14
Miljökvalitetsnormer 15
Hälsa och säkerhet 16
Geotekniska förhållanden 17
Hydrologiska förhållanden 18

Motiv till detaljplanens regleringar **21**
Motiv till regleringar 21

Konsekvenser **22**
Riksintressen 22

Strandskydd 23

Genomförande..... 26

Mark- och utrymmesförvärv 26

Fastighetsrättsliga frågor 27

Tekniska frågor..... 29

Ekonomiska frågor..... 29

Organisatoriska frågor 30

Prövning enligt annan lagstiftning 30

Planeringsunderlag 30

Utredningar 30

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en allmän och privat parkeringsyta i nära anslutning till Fittjabadet och Fittja äng. Planen syftar även till att ändra fastighetsgränserna mellan parkmarken och kvartersmarken i närheten av Fittjabadet, samt att en allmän parkering blir parkmark.

Planområdet ligger i nära anslutning till Albysjön och Fittja äng. Cirka 400 meter nordväst om planområdet ligger Fittjas tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar dels fastigheten Fittja loge 1, dels fastigheten Fittja 17:1. Båda fastigheterna ägs av Botkyrka kommun.

Vad är en detaljplan?

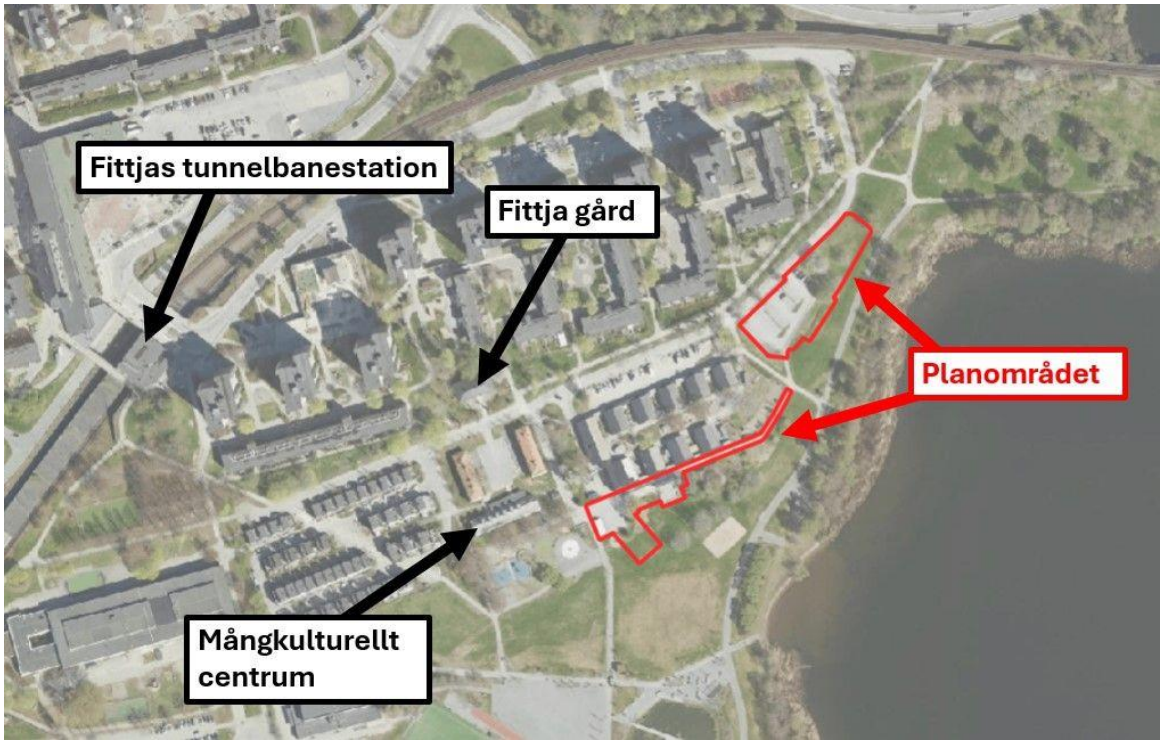
En detaljplan anger vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas och utformas. En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark samt hur bebyggelsen ska regleras. Exempelvis går det att reglera bebyggelsens höjd, omfattning och utformning. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen ger upphov till. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i nära anslutning till Albysjön och Fittja äng. Cirka 400 meter nordväst om planområdet ligger Fittjas tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar dels fastigheten Fittja Loge 1, dels fastigheten Fittja 17:1. Båda fastigheterna ägs av Botkyrka kommun.



Figur 2: Översiktlig karta över planområdet och närområdet.

Ärendeinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom planen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-11-14. Detaljplanens namn är "Detaljplan för parkering vid Fittjabadet" och diarienummer är SBN/2023:00484.

Planen genomförs med standardförfarande. Genomförandetiden är 5 år från detaljplanens laga kraft-datum.

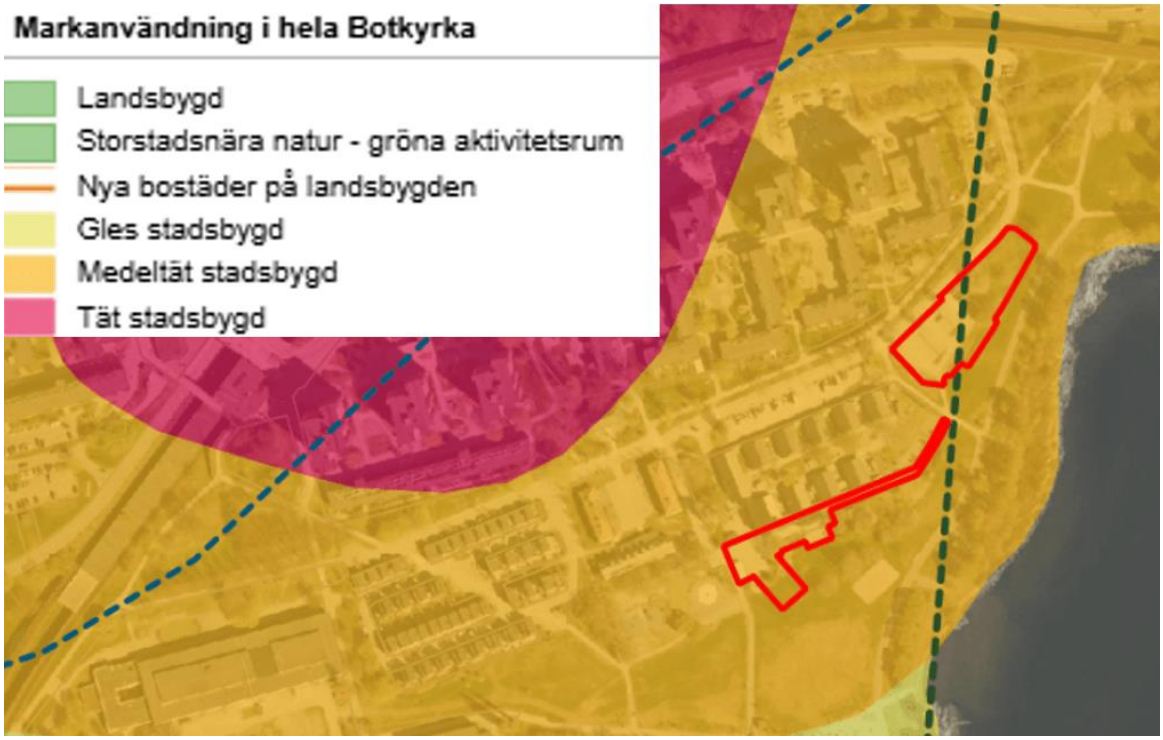
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att området ska utvecklas till medeltät stadsbygd.

Stadsbygd är ett begrepp som bäst förstås i relation till sin motsats, landsbygd. Inom stadsbygden finns bostäder, verksamheter, vägar, grönområden, rekreationsområden och andra funktioner som tillhör en stad eller en tätort. På översiktsplanens markanvändningskarta markeras stadsbygden som röd, orange och gul.

De olika färgerna för stadsbygd anger önskad täthet. Den önskade tätheten ska jämföras både med nuläge och med omgivande områden. Färgerna anger därmed dels var kommunen vill se mer förtätning, dels i vilken grad. Vårt ställningstagande utgår i första hand från närhet till kollektivtrafik, men också från en värdering av olika platsers förutsättningar och behov. Täthet är ett begrepp som inom planering kan definieras på flera sätt och avse olika aspekter – befolkning, bebyggelsekaraktär, exploateringstal, höjd på hus, hur mycket mark som tas i anspråk och så vidare. Här använder vi medvetet begreppet utan att göra någon specifik definition. Tät och medeltät stadsbygd kommer att se olika ut i olika stadsdelar.



Figur 3: Planområdet syns med röda linjer. Färgerna i bakgrunden visar vilken markanvändning som översiktsplanen anger som inriktning.

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering. Bestämmelserna om riksintressen syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

Yrkesfiske

Omkring 50 meter från planområdet ligger Albysjön som ligger inom riksintresset för yrkesfiske. Hela Mälaren berörs av riksintresset.

Kommunala styrdokument

Parkering i Botkyrka kommun (riktlinje, 2017-04-04, SBF/2012:54) anger riktlinjer för hur parkeringslösningar ska hanteras för detaljplaner.

I Botkyrkas grönstrukturprogram (2021-05-27) är den yta som är tänkt för parkeringsplatser utpekad som "grön infrastruktur för sand- och gräsmarker". Den är också utpekad som parkyta i målbilden för programmet, samt en mindre yta av gångvägen till Fittjabadet. Utöver det är ytan tänkt som mark som har kapacitet för klimatreglering.

Figur 4: Planområdet visas med röda linjer. Ytan som är rosa är utpekad som "park" i målbilden för grönstrukturprogrammet.

Områdesskydd

Det finns många olika skyddsformer för natur i Sverige. Den vanligaste är naturreservat och de starkaste formerna är nationalpark och Natura 2000. För kust, hav, sjöar och vattendrag finns olika former av områdesskydd, exempelvis strandskydd. Värdefull natur skyddas främst enligt bestämmelser i 7 kapitlet i Miljöbalken.

Nedan redovisas vilka områdesskydd som planområdet berörs av.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda

livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c-d §§ miljöbalken. Vad som menas med särskilda skäl är definierat i miljöbalken.

En stor del av detaljplanen berörs av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Strandskydd återinträder när en ny detaljplan tas fram, om strandskyddet inte upphävs i den nya detaljplanen.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom Östra Mälarens vattenskyddsområde med syftet att bevara en god kvalitet på råvattnet för ytvattentäkterna vid Lovö, Norsborg, Görväln och Skytteholm. Vattenskyddsområdet består både av "primär" och "sekundär" skyddszon, vilket innebär att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenföroreningar föreligger, till exempel vid större vägar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

Planprogram

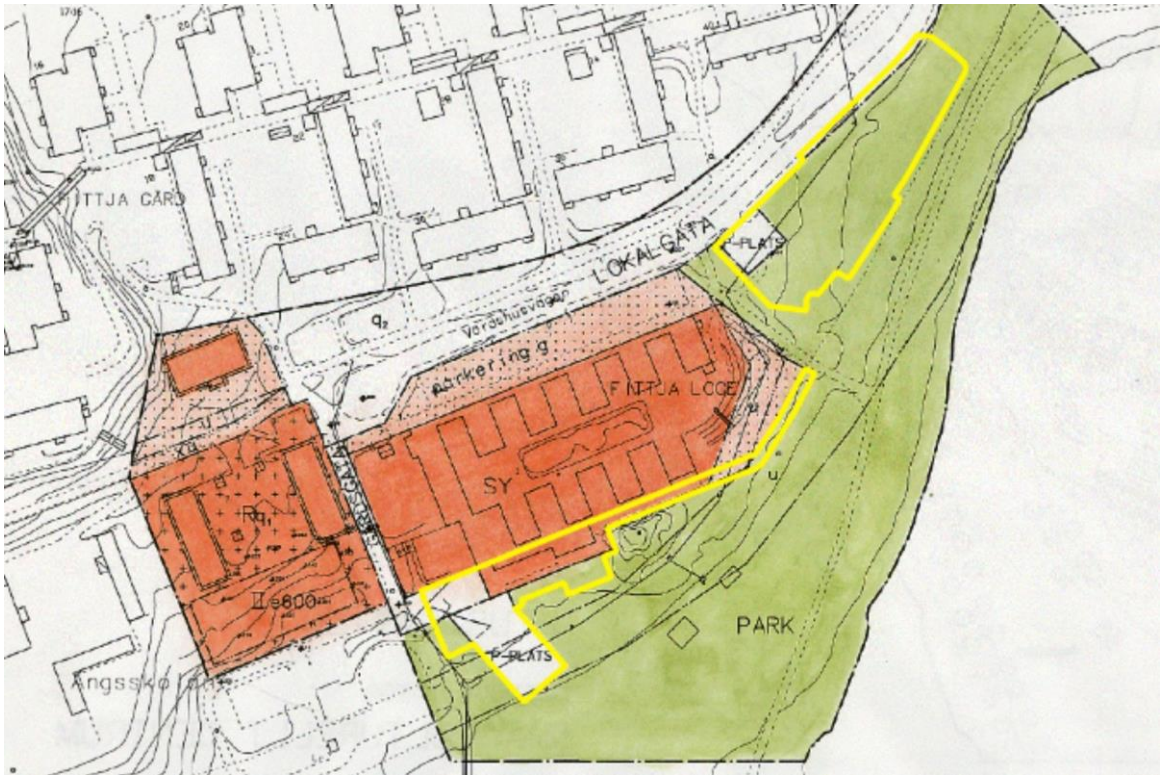
Ett planprogram är ett skriftligt dokument som anger en utvecklingsinriktning för ett större område. Program fungerar som underlag för framtida detaljplaner och innebär en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar. För Fittja finns planprogrammet "Framtid Fittja" från 2012.

"Framtid Fittja" anger olika inriktningar för nya detaljplaner och fördjupade studier. Detaljplanen ligger delvis inom det rödmarkerade området "5" samt "Fittja äng, konst och vattenstråk". Inriktningen för område 5 är att fördjupade studier bör genomföras för att pröva möjligheten för villor på vatten, vilket förutsatte muddring av vattenområdet, dom för vattenverksamhet och strandskyddsdispens. Utredningen av "aquavillor" lades ned då det inte bedömdes vara genomförbart på grund av buller från E4/E20.

Figur 5: En översiktlig karta över Fittja, hämtad från "Framtid Fittja", som visar planprogrammets inriktning för de olika områdena.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter delar av *detaljplan för mångkulturellt centrum (plannummer 56-40)* som vann laga kraft 2002-03-04.



Figur 6: Gula linjer visar planområdet som ersätter delar av detaljplan för mångkulturellt centrum.

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en allmän och privat parkeringsyta i nära anslutning till Fittjabadet och Fittja äng. Planen syftar även till att ändra fastighetsgränserna mellan parkmarken och kvartersmarken i närheten av Fittjabadet, samt att en allmän parkering blir parkmark.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Fittjabadet har behov av fler parkeringsplatser med anledning av en utbyggnad av badhuset. Planen skapar förutsättningar för 40 nya parkeringsplatser för Fittjabadet, samt att de befintliga 45 parkeringsplatser som finns på platsen får planstöd. Utöver det möjliggör planen för 419 kvadratmeter parkmark som tidigare varit planlagd som allmän parkering.

Fastigheten Fittja Loge 1, som badhuset ligger inom, utökas med 1043 kvadratmeter närmast parken. Ytan som tas i anspråk är planlagd som park.

Den utökade parkeringsytan för badhuset innebär att 1667 kvadratmeter allmän plats övergår till Fittja Loge 1.

Stadsbild

Parkeringsytan

I planområdets nordöstra del finns en parkeringsyta placerad på parkmark.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2012-10-23 lov för 45 parkeringsplatser. Anläggandet av parkeringsplatserna var vid denna tid en del av upprustningen av parken Fittja äng. Tidigare fanns en parkeringsyta med 20 parkeringsplatser, vilket inte ansågs vara tillräckligt.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2023-11-14 tidsbegränsat lov för anläggande av 85 parkeringsplatser, varav en för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I lovet inräknas de 45 platser som tidigare beviljats lov. Det tidsbegränsade lovet gäller fram till 2028-11-15, det vill säga i fem år. Syftet med utökningen är att Kultur- och fritidsförvaltningen bygger ut Fittjabadet och därmed behöver antalet parkeringsplatser utökas.

Den utökade ytan för de tidsbegränsade parkeringsplatserna är uppförd.

Fittjabadet

Anläggningen för badet byggdes 1971. Fittjabadet har varit i dåligt skick och 2022 beslutades det att anläggningen behövde rustas upp. Kommunstyrelsen beslutade att avsätta medel för invändig modernisering av anläggningen, samt en större tillbyggnad. 2023 beviljades bygglov för åtgärderna med stöd av detaljplan för Mångkulturellt centrum (plannummer 56-30) som fick laga kraft 2002-05-14. Ombyggnationen innebär att Fittjabadet får ytterligare en 25-metersbassäng, en ny entré och en träningslokal.

Ny bebyggelse

I projektet för renoveringen av Fittjabadet ingår det att en tillbyggnad ska utföras som bland annat ska inrymma en ny gruppträningslokal. Tillbyggnaden utförs med en vit kulör och blir lite lägre än den huvudsakliga byggnadsvolymen.

Tillbyggnaden har beviljats bygglov med stöd av *detaljplan för mångkulturellt centrum (plannummer 56-40).* Detaljplan för Fittjabadets parkeringar, det vill säga denna detaljplan, bekräftar den utbredning i volym som tillbyggnaden har. Detaljplanen skapar förutsättningar för att gångytor och övriga anläggningar som tillhör badet ska hamna inom den egna fastigheten. En fastighetsreglering ska utföras efter att planen fått laga kraft.

Figur 7: En visionsbild av den nya tillbyggnaden.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen göra en undersökning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detaljplanen miljöbedömas.

Den 1 januari 2018 trädde nya bestämmelser i kraft i 6 kap. miljöbalken (MB). I detta kapitel finns bestämmelser om identifiering, beskrivning och bedömning av miljöeffekter vid planering av och beslut om planer och program. Kopplat till 6 kap MB finns miljöbedömningsförordningen (2017:966) med mer detaljerade regler kring undersökning av detaljplaner. Detaljplaner där planuppdragen har beslutats efter 1 januari 2018 ska följa de nya bestämmelserna. Framtagandet av detaljplanen för Fittjabadets parkering ska därmed följa de nya reglerna för miljöbedömning. I de nya bestämmelserna är den nya benämningen på denna utredning undersökning (av betydande miljöpåverkan). Den tidigare benämningen av denna typ av dokument var behovsbedömning.

Bedömning

Den öppna landskapsbilden kommer att bevaras då gräsmatta ersätts med parkeringsplats. Bilarna på parkeringen kommer dock påverka siktlinjen mot Albysjön.

En viktig miljöaspekt att beakta är risken att förorena Albysjön genom förorenat dagvatten och risken för utsläpp av föroreningar i samband med olycka eller oaktsamhet. Förutom att vara en ytvattenförekomst med miljökvalitetsnormer som ska följas, ingår Albysjön i inre skyddszon till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Delar av planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall.

Planen försvagar det gröna sambandet mellan Värdshusvägen och Albysjön som är mycket viktigt för allmänhetens passage och har pekats ut i grönstrukturprogrammet som område med grön infrastruktur för sand- och gräsmarker. När en gammal detaljplan upphävs återgår strandskyddet. Ny strandskyddsdispens krävs därför för den nya detaljplanen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Efter undersökningen, ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 7 §. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten.

Det särskilda beslutet ska fattas efter att undersökningen är klar. Om arbetet med att ta fram eller ändra detaljplanen påbörjats efter 31 mars 2020 ska det särskilda beslutet fattas inom ramen för samrådet, det vill säga innan granskningen påbörjas. Då detaljplanen har påbörjats efter detta datum ska det särskilda beslutet fattas i samband med beslut om samråd.

I den undersökning som tagits fram lyfter kommunen fram olika faktorer som talar emot att detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms därmed inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och det krävs därför inte att en miljöbedömning utförs.

Natur

Växtligheten i planområdet utgörs av en konventionell klippt gräsyta och enstaka planteringar. Området är utpekat i Grönstrukturprogrammet (KF, 2021-05-27) som grön infrastruktur för sand- och gräsmarker. Då gräsyta omvandlas till parkeringsplatser innebär det en försvagning av det sambandet.

I artportalen redovisas ett fynd från området; apelticka (Aurantiporus fissilis) VU. Apeltickan växer på lövträd i kulturlandskapet i bland annat hagmark, parker, alléer och gamla trädgårdar. De flesta fynden är gjorda på apel, ask och asp. Den förekommer även i skogsmiljö. Platsen som anges i Artportalen ligger dock på befintlig parkering där det saknas träd. Sannolikt är den rätta platsen något av de lövträd som står längs med Värdshusvägen längre väster ut. Alternativ skulle det kunna vara något av de gamla äppelträden som ska finnas i Fittja och som är rester sedan Fittja gård hade stora fruktodlingar.

Kulturmiljö

Det finns inga uppgifter om fornlämningar eller andra bevarandevärde lämningar i området.

Strax väster om planområdet ligger Fittja gård som byggdes 1812. Det är ett putsat tvåvåningshus i sten i tidstypisk empirstil. Det som kännetecknar stilen är den enkla, strama fasaden. De båda långa flyglarna utformades i samma stil och mellan dem låg ursprungligen ett stall som nu är rivet. Tidigare fanns stora fruktodlingar kring Fittja gård, men dessa försvann vid utbyggnaden av Fittja på 70-talet. Enstaka äppelträd lär finnas kvar i området.

Figur 8: Bild på Fittja gård.

Trafik och parkering

Badhuset

Fittjabadets om- och tillbyggnad innebär en bättre kapacitet att ta emot fler besökare. Utöver tekniska moderniseringar skapas också förutsättningar för en ny entré och träningslokal. De publika delarna av Fittjabadet är dimensionerade för maximalt 150 personer efter ombyggnation. Detta innebär att parkeringssituationen påverkas för badanläggningen.

Parkeringen i Botkyrka regleras dels i ett program, dels i en riktlinje som båda heter *Parkering i Botkyrka kommun* (beslutade 4 april 2017). Programmet anger att en viktig utgångspunkt för parkeringsplaneringen är närheten till kollektivtrafik. Avståndet till en spårstation har stor påverkan på hur många parkeringsplatser som behövs. Parkering i Botkyrka kommun utgår från en indelning av Botkyrka kommun i tre zoner: A, B och C, beroende på närheten till god kollektivtrafik. Zon A är mycket stationsnära lägen (< 600 meter från spårstation), zon B är stationsnära lägen (ca 600-1200 meter från spårstation) och zon C är resten av kommunen. Bebyggelsens täthet och verkliga gång- och cykelavstånd påverkar zonindelningen. Den mer exakta indelningen av områden sker i de åtgärdsplaner som följer av parkeringsprogrammet.

Riktlinjen anger att vid arbetsplatser och verksamheter kan efterfrågan på parkering variera beroende på lokalisering och typ av verksamhet. En bedömning av efterfrågan behöver göras från fall till fall. Ett badhus är en publik anläggning som förväntas generera ett stort parkeringsbehov.

Fittjabadet ligger på cirka 400 meters gångavstånd från Fittjas tunnelbanestation, vilket innebär att badhuset ligger inom zon A enligt kommunens parkeringsprogram. Riktlinjen anger att parkering för besökare till verksamheter generellt kan antas ligga på cirka 0,4 bilplatser per besökare. För Fittjabadet blir antalet nya parkeringsplatser enligt detta räknesätt därmed 60 stycken då antalet besökare kan uppgå till maximalt 150 personer.

På den större parkeringsytan reserveras 40 nya parkeringsplatser till Fittjabadet. 12 parkeringar finns i anslutning till entrén, varav 5 av dem är parkering för rörelsehindrade. Det blir totalt 52 parkeringsplatser. Det ligger lite under de beräknade 60 platserna, men bedöms ändå uppfylla behovet.

Parkering till Fittja äng

De 45 parkeringsplatser som beviljades lov 2012 kommer fortsatt behövas för besökare till Fittja äng. Av de 85 parkeringsplatser som detaljplanen möjliggör reserveras fortsatt 45 av dem till parkering på allmän plats.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten eller luft. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter.

Vatten

Området ligger inom Albysjöns avrinningsområde. Albysjön är utpekad som en vattenförekomst som uppnår god ekologisk men inte kemisk status. Kemisk status uppnås inte på grund av förekomst av PFOS, samt kvicksilver och PBDE. De två senare har dock mindre stränga krav då de överskrids i alla svenska ytvatten. Miljökvalitetsnormen för kemisk status är att den ska följas år 2027. Albysjön ingår i primär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkt. Planområdet ingår i den primära och sekundära skyddszonen. Planområdet ligger inte på någon grundvattenförekomst, men under Albysjön ligger grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov-Riksten.

Det är med ovanstående i beaktning mycket viktigt att begränsa föroreningspåverkan från planområdet på Albysjön. I avsnittet "Hydrologiska förutsättningar" beskrivs hur dagvattnet ska hanteras för att minimera föroreningsbelastningen.

Luft

Den förhärskande vindriktningen är från sydväst och själva planområdet öppet utan större luftföroreningsutsläpp eller vägar i närheten. Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbund som låtit göra spridningsberäkningar av kvävedioxid och partiklar (PM10) över länet, klaras miljökvalitetsnormerna med bred marginal för år 2020.

Hälsa och säkerhet

Vid planläggning får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Hänsyn ska tas till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion. Nedan beskrivs vilka risker som finns i området och hur detaljplanen förhåller sig till dessa risker för att säkerställa en lämplig markanvändning.

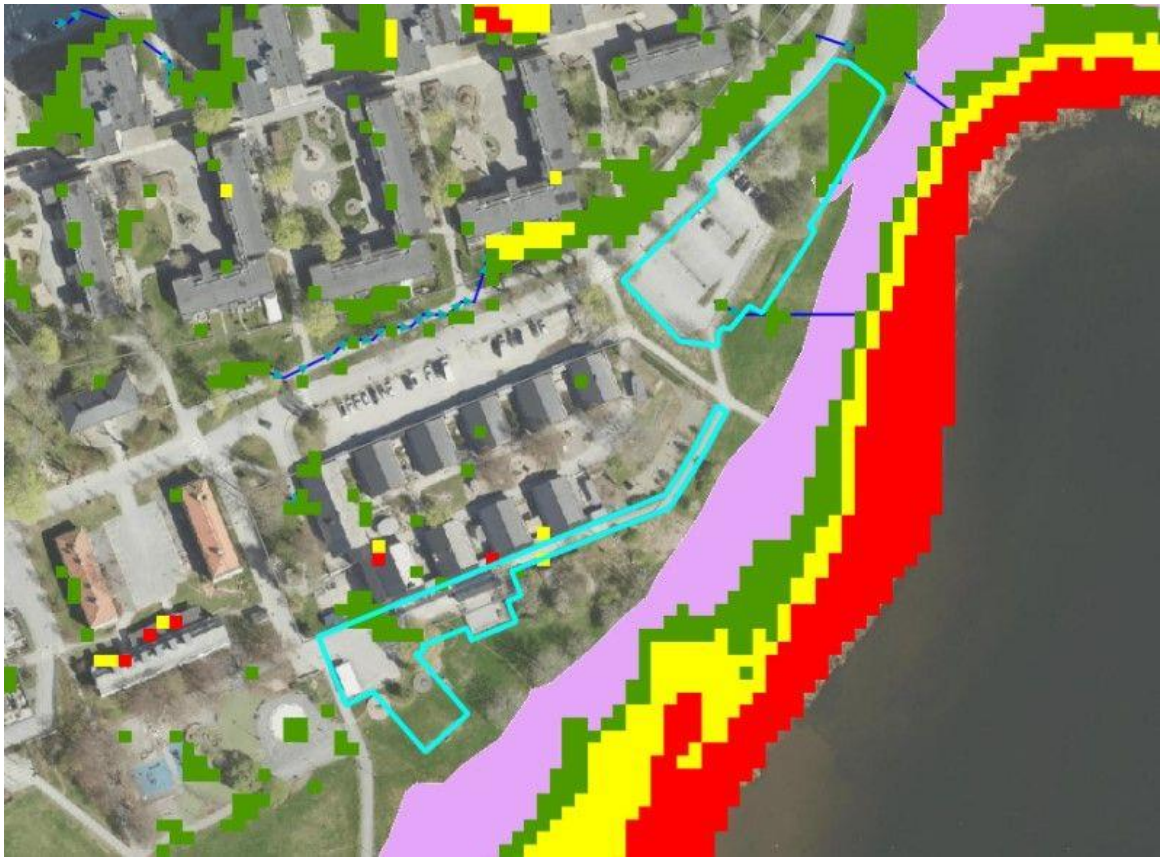
Risk för översvämning

Området bör höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Som rekommendation bör kvartersmark generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten ska kunna erhållas.

För att minimera risken för att vatten blir stående mot fasad vid skyfall bör byggnader anläggas med lutning från fasaden. Lutningen innebär att dagvatten förhindras från att ledas in mot byggnadens grundkonstruktion, där entréer och garageinfarter är extra viktiga. Normalt föreslås att lutningen är 1:20 de närmaste tre metrarna från byggnad i enlighet med rekommendationer i Svenskt Vatten Publikation P105.

Höjdsättningen bör även utformas så att dagvatten leds till skyfallsleder så som gator, vägar och diken. På så vis kan ny bebyggelse skyddas mot översvämning om dagvattensystemets maximala kapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd.

Området ligger i anslutning till recipienten vilket gör att det inte finns några områden nedströms planområdet som riskerar att ta skada vid 100-årsregn. Precis norr om plangränsen intill badhuset finns en lågpunkt som bör beaktas vid höjdsättning.



Figur 9: Karta som visar planområdet i turkos och ytor som kan översvämmas vid ett 100-årsregn.

Geotekniska förhållanden

Området där Fittja badhusparkering är beläget klassas enligt SGU:s jordartskarta som bestående av främst två jordarter, postglacial lera och fyllning vilka har låg respektive hög genomsläpplighet

Området är relativt plant, med en svag lutning ner mot Albysjön. Befintlig parkeringsyta ligger på nivåer +4,3 till +4,9 i undersökta borrpunkter vid den geotekniska undersökningen och nivåerna för grönytan ligger på +3,1 till +2,6.

Den geotekniska undersökningen visar att vid den befintliga parkeringsytan utgörs ytskiktet av cirka 3 centimeter asfalt. Därunder finns en fyllning bestående av sandigt lerigt grus med tegelrester. Fyllningens mäktighet varierar mellan cirka 1,5-2,3 meter. Fyllningen underlagras av något siltig lera med en varierande mäktighet. I två av sonderingspunkterna har stopp erhållits på djup som överstiger om cirka 10-12 meter. Fyllningen är mycket fast lagrad. I två av punkterna har viktsondering och slagsondering stoppat på 1,5 -2,5 meter djup under markytan. En slagsondering har utförts till cirka 11 m djup där den har avbrutits.

De geotekniska förhållandena för grönytan utgörs av utfylld mark. I ytan finns ett tunt vegetationsskikt som underlagras av en 0,7-1,6 meter mäktig fyllning av sandig siltig lera, med förekomst av tegelrester. Fyllningen underlagras av lera/gyttjig siltig lera med

cirka 0,3-0,5 meter tunt skikt av finsandig silt på 1,5 till 2,5 meters djup under markytan. De leriga sedimenten är löst lagrade ner till cirka 3 meters djup under markytan därunder är jorden mycket löst lagrad. Sonderingarna stoppade på cirka 10-11,5 m djup under markytan

Fyllning för befintlig parkeringsyta tillhör materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass. Fyllningen på grönytan tillhör materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4. Gyttjig siltig lera och siltig lera tillhör materialtyp 5B och tjälfarlighetsklass 3. Lera tillhör materialtyp 4B och tjälfarlighetsklass 3.

Grundvatten

Grundvattennivån har endast kontrollerats i öppna skruvprovtagningshål. Grundvatten har observerats på djupet cirka 2,0 m under markytan vid undersökningstillfället.

Rekommendationer

Den geotekniska undersökningen rekommenderar att ombyggnaden av parkeringsytan utförs med mindre justeringar i plan och profil i läget för den befintliga parkeringsytan. Fyllning för norra delen av området, i befintlig grönyta planeras upp till 1,5 m fyllning. Höjdsättning av den nya parkeringsytan anpassas till rådande geotekniska förhållanden.

Inom området förekommer lösa sediment av lera vilka bedöms vara sättningsbenägna, varför höjdsättningen anpassas för att hålla nere fyllnadshöjden för att undvika större sättningar av ytan.

I områdets norra del planeras en uppfyllnad av marken med upp till cirka 1,5 meter. Här utgörs undergrunden av lösare lagrad jord varför sättningar bedöms uppstå. Där fyllningen är som störst bedöms sättningar på upp till cirka 5 centimeter kunna uppstå. Kan sättningar av den storleken inte accepteras, rekommenderas att antingen låta ytan sätta sig innan slutjustering av höjder och beläggning av ytan görs, alternativ utförs förbelastning av ytan för att i förtid ta ut sättningarna.

För den befintliga parkeringsytan planeras endast mindre höjdjusteringar, samt att undergrunden utgörs av fastare lagrad jord. Sättningar bedöms därför inte uppkomma i läget för den befintliga parkeringsytan.

Hydrologiska förhållanden

Detaljplanen är uppdelad i två delar. Den södra delen, delområde 1, berör ytor i anslutning till Fittjabadet (inomhusbad). Delområde 2 berör parkeringsytan.

Figur 10: Karta över området i Fittja med utredningsområdet markerat

Exploateringen påverkar föroreningsbelastningen eftersom markanvändningen ändras. För att reducera mängden bly (Pb), krom (Cr) samt andra metaller är medvetna materialval av betydelse. Vidare rekommenderas att hålla nere hårdgörandegraden inom planområdet så mycket som möjligt. Även underhåll såsom gatusopning och avlägsnande av nedfallna löv kan bidra till att minska mängden föroreningar ytterligare.

Halter av föroreningar (µg/l)									
Ämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening	Botkyrka Riktvärden Nivå 1M*	Halt i recipienten**	Gränsvärde MKN***	Status	Otillåten försämring i recipienten* ***	Äventyra MKN *****
P	140	140	72	160	11,9	18	Hög	Nej	Nej
N	1300	1400	1200	2000	-	-	Hög	Nej	Nej
Pb	11	13	2,0	8	-	1,3	-	Nej	Nej
Cu	23	28	8,7	18	-	0,5	Ej klassad	Nej	Nej
Zn	76	95	21	75	1,7	5,5	Ej klassad	Nej	Nej
Cd	0,28	0,32	0,085	0,40	-	0,25	-	Nej	Nej
Cr	7,8	9,9	2,5	10	-	3,4	-	Nej	Nej
Ni	3,4	4,2	1,9	15	-	4	-	Nej	Nej
Hg	0,042	0,053	0,023	0,030	-	0,07	Uppnår ej god	Nej	Nej
SS	75 000	94 000	5 900	40 000	-	-	-	-	-
Olja	470	590	29	400	-	-	-	-	-
PAH16	0,14	0,18	0,050	-	-	-	-	-	-
BaP	0,030	0,039	0,010	0,3	-	-	Ej klassad		

* Gränsvärden från Botkyrka kommuns Tekniska handbok mark, Kapitel 6-Dagvatten.
** Halter från recipienten som redovisas i VISS (2024).
*** Uttrycks som "Värde i bedömningsgrund" i VISS. Gäller årsmedelvärde. MKN för fosfor är en halt som är specifik för den aktuella vattenförekomsten det saknas halter för fosfor samt kväve från vattenförekomsten, övriga riktvärden kommer från HVMF 2019:25. Det finns inga uppmätta värden från recipienten eller miljökvalitetsnormer att jämföra med för suspenderad substans (SS), olja, PAH16 och BaP.
**** Otillåten försämring, definieras som en ökad halt i recipienten som leder till att statusen sänks en nivå.
***** Bedömning av om möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna äventyras på ett allvarligt sätt.

Figur 11: Beräknad föroreningsbelastning i årlig mängd för delområde 2 vid befintlig och framtida situation. Röda siffror visar på mängder som överskrider befintliga efter rening i föreslagna dagvattensystem

Resultatet i tabellen ovan visar att halterna för fosfor (P), bly (Pb), koppar (Cu) och zink (Zn) överskrider gränsvärdena enligt MKN för samtliga situationer. Det bör i sammanhanget påpekas att föroreningshalter från dessa ämnen minskar i betydande utsträckning för planerad situation med rening jämfört med befintlig situation.

Den befintliga parkeringen i delområde 2, utan teknisk lösning för rening av dagvatten överstiger riktvärdena för flertalet ämnen. Att bygga ut parkeringsytan utan rening skulle ytterligare försämra situationen. Med föreslaget reningssystem framgår i Tabell 7 och Tabell 8 att både riktvärden och en förbättring utifrån befintlig situation uppnås. Det ämne som enligt beräkningarna förefaller öka jämfört med befintlig situation även efter implementering av rening är kväve (N) som ökar i mängd per år.

Planområdet utgör ca 0,01 procent av hela avrinningsområdet. Det saknas dessutom uppmätta halter från recipienten för samtliga ämnen utom fosfor (P) och zink (Zn) och mängderna sänks efter implementerad rening. Därmed bedöms delområde 2 inte försämra kvalitetsfaktorn näringsämnen om föreslagna renande åtgärder genomförs. Då flertalet av de studerade kvalitetsparametrarna inom delområde 2 minskar jämfört med befintlig situation bedöms föreslagen exploatering ej ha en negativ påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för ytvatten i vattenförekomsten och därmed inte leda till någon otillåten försämring i recipienten.

För delområde 1 bedöms inte planen bryta mot icke-försämringskravet och utan någon rening bedöms föroreningarna från området minska alternativt förbli oförändrade.

Baserat på att planområdets storlek och bidrag av flöden till recipienten i relation till det totala avrinningsområdet är litet, att det inte är några onormalt höga halter i dagvattnet, samt att halterna bedöms att minska för delområde 2 och vara oförändrade för delområde 1 jämfört mot befintlig situation, så bedöms planförslaget inte leda till någon otillåten försämring i recipienten om rening implementeras.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

I avsnittet nedan samlas och motiveras samtliga planbestämmelser. Syftet är att underlätta för avvägningar vid exempelvis bygglov och fastighetsbildning. Motivering görs efter varje bestämmelse.

Användning av mark och vatten

PARK - Park
Söder om badhuset planläggs en yta som park som i den tidigare detaljplanen för Mångkulturellt centrum (aktbeteckning 56-40) varit planlagd som allmän parkering. Den parkeringsyta som tidigare fanns på platsen togs bort mellan 2013-2015. Parkeringsytan som försvunnit planläggs som parkmark.

P-PLATS - Parkering
Den parkeringsyta som fick bygglov 2012 och som varit avsedd för parken Fittja äng planläggs som kvartersmark. Detta innebär att den allmänna parkeringen till parken behöver flyttas. I anslutning till kvartersmarksparkeringen planläggs därför en yta som möjliggör 45 parkeringsplatser för allmän parkering. Detta motsvarar det antal parkeringar som beviljades bygglov 2012.

R - Besöksanläggningar
Motivet till att planlägga marken för besöksanläggningar skiljer sig beroende på vilket delområde som avses.Den parkeringsyta som planläggs för besöksanläggningar i anslutning till Värdhusvägen syftar till att skapa förutsättningar för en långsiktig lösning för parkeringssituationen för badhuset. Badhusets tillgång till parkeringsplatser som ligger på egen mark är i nuläget begränsad. Genom att planlägga marken för besöksanläggningar, samt att kombinera detta med egenskapsbestämmelser om prickmark och att marken endast får användas för parkering, kan badhusets behov av parkeringar tillgodoses.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a_1 - Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet upphävs inom den yta som är planlagd för den allmänna parkeringen (i plankartan angivet som P-PLATS) då det krävs för att det fortsatt ska finnas parkeringsmöjligheter till parken Fittja äng.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad

Det finns olika motiv till att placera prickmark på ett flertal ytor inom planområdet. På besöksparkeringen till badhuset är motivet att inga byggnader ska uppföras. Marken ska endast användas för parkering. Prickmarken kompletteras med en bestämmelse om markens anordnade, n_1, för att tydliggöra att syftet med marken är att endast tillgodose behovet av parkering till verksamheten.

Inom ytorna närmast badhuset placeras prickmark ut för att begränsa byggrätten.

h_1 7,1 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

För att tillbyggnaden till badhuset inte ska bli för hög begränsas dess nockhöjd till 7,1 meter. Höjden är satt utifrån det bygglov som beviljats för byggnadsverket med några få decimeters marginal**.** Höjden bedöms lämplig sett till stads- och landskapsbilden.

n_1 - Marken är avsedd för parkering

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra att marken endast ska användas för parkering till kvartersmarkens verksamhet.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

För att skydda ledningarna inom kvartersmarken placeras ett markreservat ut i plankartan. Inga åtgärder som riskerar att skada de allmännyttiga ledningarna får vidtas.

z_1 - Markreservat för allmännyttig körtrafik

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att det ska finnas en anslutning mellan kvartersmarkens parkering och den allmänna parkeringen. Detta för att in- och utfart ska ske från två olika håll. Infart sker från kvartersmarken och utfart från den allmänna parkeringsdelen. Markreservatet krävs därför för att parkeringsanläggningen ska kunna användas ändamålsenligt.

a_2 - Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet upphävs inom parkeringsytan avsedd för Fittjabadet för att det ska finnas en långsiktig lösning för det utökade behövet av parkeringsplatser.

Konsekvenser

Riksintressen

Tillämpning av hushållningsbestämmelserna innebär att planeringen för användning av mark- och vattenområden ska säkerställa fiskesektorns tillgång till fångstområden. Det är också avgörande att planeringen säkrar viktiga lek- och uppväxtområden för betydande arter, samt nödvändig infrastruktur i form av hamnar som möjliggör exempelvis landning, samt underhåll och service av fiskefartyg.

Detaljplanen ligger i riksintressets närhet men bedöms inte påverka det negativt. Nödvändiga åtgärder för att rena dagvattnet, och på så vis bidra till att uppfylla miljökvalitetsnormerna, kommer vidtas genom planen.

Strandskydd

Planområdet utgör en del av den mycket viktiga och välbesökta passagen i nord-sydlig riktning längs Albysjöns strand. Mellan planområdet och stranden löper en populär gång- och cykelväg. Direkt söder om området ligger Fittja äng med öppna ytor, grillplats, utegym och dagvattendamm som är mycket välbesökt. Besökare till bland annat Fittja äng kommer sannolikt dra nytta av de nya parkeringsplatserna. Planen har därmed både en negativ effekt (avsmalnande av grönytor) och positiv effekt (ökar tillgängligheten till Fittja äng) för allmänheten.

För att kunna upphäva strandskyddet behövs särskilda skäl enligt miljöbalken. De särskilda skälen för att upphäva strandskyddet skiljer sig åt för de olika delområdena inom detaljplanen.

Parkeringsytan för badhuset

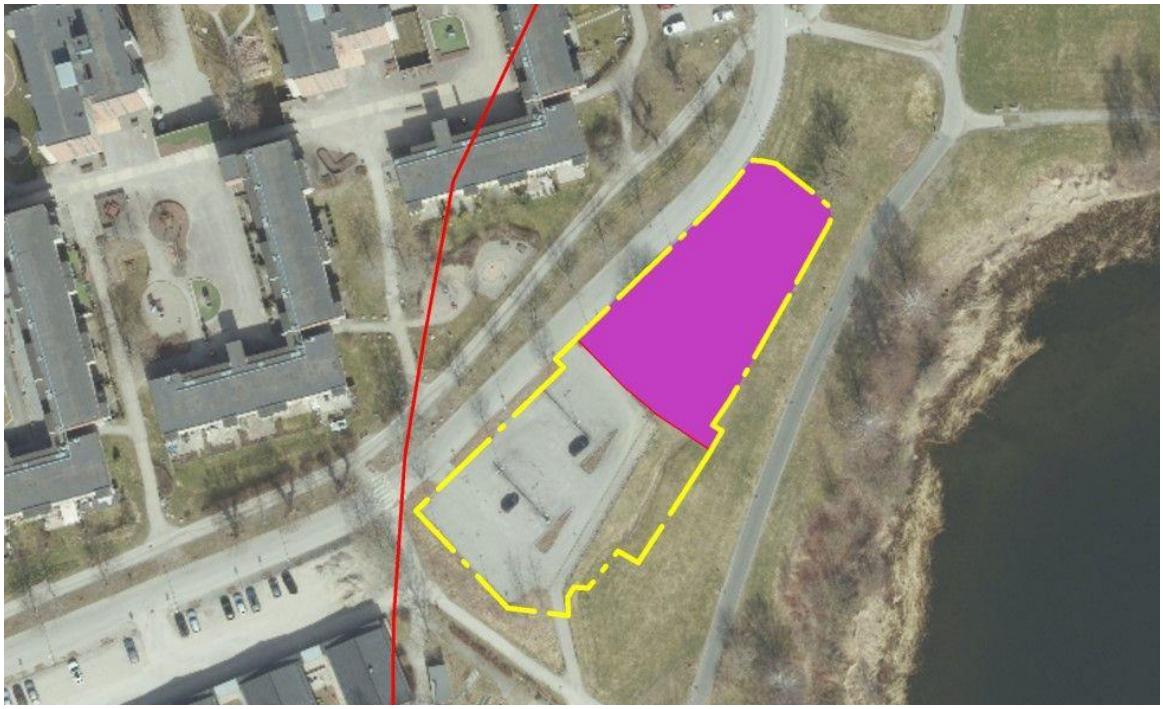
I det område där parkeringsplatsen utvidgas som kvartersmark upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet att marken behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan genomföras utanför området (7 kap. 18 c § punkt 4 miljöbalken). Fittjabadet ska byggas ut och i och med det kommer behovet av antalet besöksparkeringar öka. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser planeras den befintliga parkeringen vid Värdshusvägen att utökas. Antalet parkeringsplatser som behövs för badhuset bedöms ligga på 52 platser.

Figur 12: Rosa område visar parkeringsytan för badhuset där strandskyddet upphävs. Röd linje visar strandskyddsgränsens ungefärliga läge.

Den allmänna parkeringen

Kommunen bedömer att det fortsatt finns ett behov av besöksparkeringar till Fittja äng. Fittja äng är en större park som ska locka till sig invånarna för spontanidrott, rekreation och för att träffas och umgås med familj och vänner. Det är därför viktigt att det finns goda möjligheter att med olika färdsätt enkelt kunna ta sig till parken, bland annat med bil.Kommunen bedömer därför att de45 parkeringsplatser som beviljades lov 2012 fortsatt kommer behövas för besökare till Fittja äng. Av de 85 parkeringsplatser som detaljplanen möjliggör reserveras därför 45 av dem till parkering på allmän plats.

Strandskyddet upphävs för den allmänna parkeringsytan med stöd av det särskilda skälet att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken). Det saknas alternativa placeringar utanför strandskyddsområdet och placeringen bedöms lämplig då det rör sig om en utvidgning av en befintlig parkeringsyta. Genom att rusta upp parkeringen så förbättras också reningsanläggningen för förorenat dagvatten, då den befintliga anläggningen är bristfällig. Detta förbättrar möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för Albysjön.

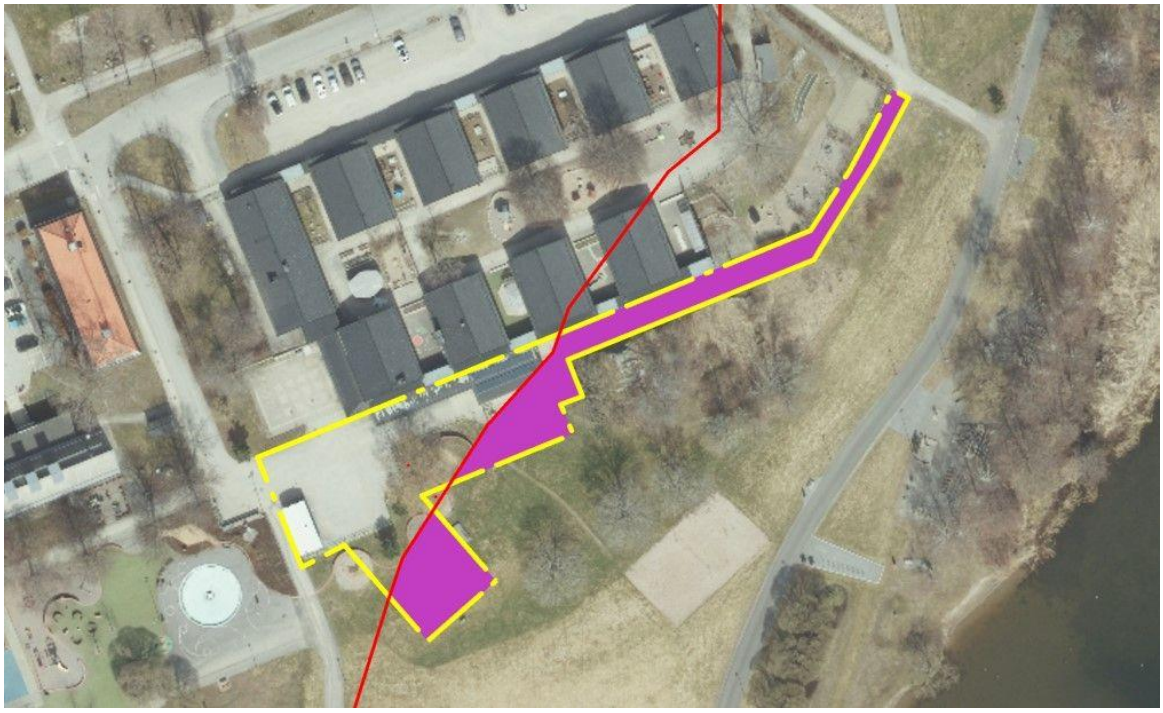


Figur 13: Rosa område visar den allmänna parkeringen där strandskyddet upphävs. Röd linje visar strandskyddsgränsens ungefärliga läge.

Badhuset och parkytan

Den del av planområdet som ligger närmast Fittjabadet omfattas också delvis av strandskyddet. Inom dessa ytor avses några mindre justeringar av gränsen mellan parkmarken och kvartersmarken utföras så att Fittjabadets anläggningar ligger inom den egna fastigheten. Ytorna är idag bebyggda och utnyttjade på olika sätt, bland annat finns ett trädäck, gångytor och olika ledningar.

Den lilla parkremsan som planläggs har använts för parkändamål sedan den tidigare parkeringsanläggningen togs bort. Parkmarken ansluter till övrig parkmark inom området. Strandskyddet upphävs för denna del med stöd av det särskilda skälet att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken).



Figur 14: Rosa område visar var strandskyddet upphävs. Röd linje illustrerar strandskyddets ungefärliga gräns.

Genomförande

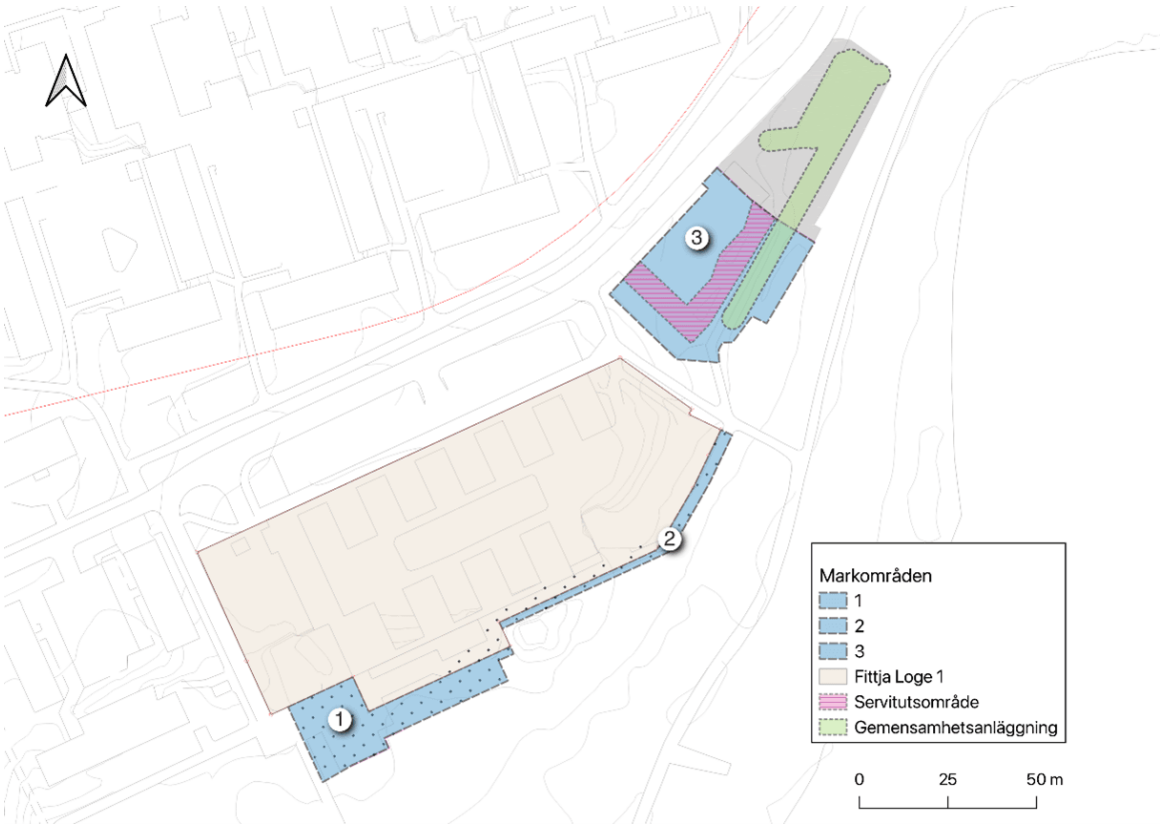
Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Mark- och utrymmesförvärv

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Fastighet	**Fastighetsägare**
Fittja Loge 1, Fittja 17:1	Botkyrka kommun



Figur 15: Översiktskarta som visar tänkbar fastighetsbildning.

Markförvärv

Markområde 1, 2 och 3 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Fittja Loge 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om fastighetsreglering, bildande av servitut och gemensamhetsanläggning att skickas in till lantmäterimyndigheten. Detta för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Fastighetskonsekvenser

Inom planområdet ligger idag fastigheterna Fittja Loge 1 och Fittja 17:1.

Fastigheten Fittja 17:1 ägs av Botkyrka kommun och är en gatu- och naturfastighet. För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs för utbyggnation av badhuset och tillhörande parkering att

- Markområde 1 överföras från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1.
- Markområde 2 överföras från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1.

- Markområde 3 överföras från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1.

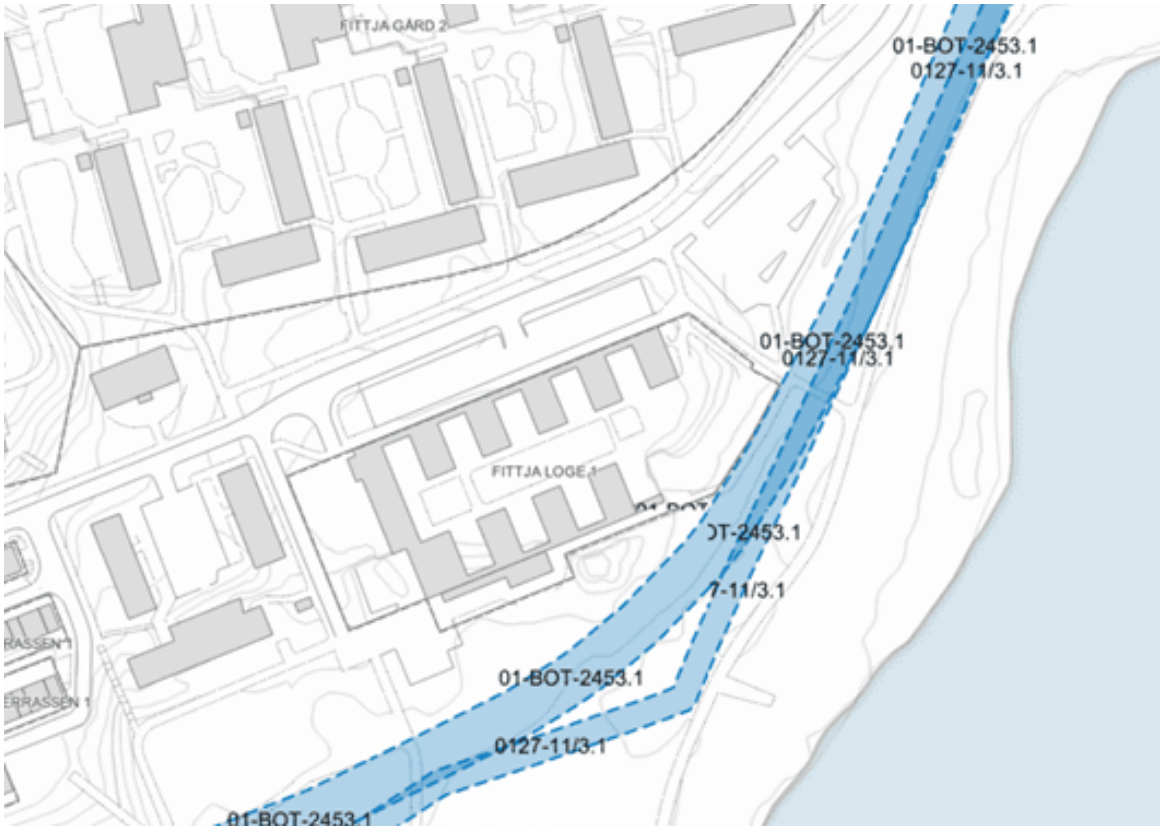
Fastigheten Fittja Loge 1 ägs av Botkyrka kommun och är idag en skola- och idrottsfastighet. För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs för utbyggnation av badhuset och tillhörande parkering att

- Markområde 1 överföras från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1.
- Markområde 2 överföras från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1.
- Markområde 3 överföras från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1.

Då samtliga områden inom planområdet ägs av Botkyrka kommunen och ingen av fastigheterna är upplåtna med tomträtt krävs ingen överenskommelse gällande kommande ansökningar om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

Rättigheter

I samband med lantmäteriförrättning gällande fastighetsreglering för överföring av mark från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1 kommer ett servitut för allmännyttig körtrafik att behöva upprättas. Servitutet kommer bildas för att möjliggöra åtkomst till den delen av parkeringen som är planlagd som allmän platsmark. Härskande fastighet Fittja 17:1, tjänande fastighet Fittja Loge 1.



Figur 16: Översiktskartan visar befintliga rättigheter.

Inom planområdet finns en ledningsrätt [01-BOT-2453.1]. Genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverka ledningsrätten förutom att den efter fastighetsregleringen även kommer belasta Fittja Loge 1.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering ska bildas och omfatta det grönmarkerade området i Figur 13. Gemsamhetsanläggningen ska reglera gemensamt ansvar och drift för dagvattenhantering för parkeringsytan mellan berörda fastigheter, och bildas enligt bestämmelserna i anläggningslagen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-spillvatten-och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Botkyrka kommun. Byggrätten på Fittja Loge 1 påverkas något då tillkommande byggrätt för besöksanläggning tillskapas.

Planavgift

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Botkyrka kommun.

Inlösen och ersättning

Ingen ersättning ska utgå för marköverföringarna från Fittja 17:1 till Fittja Loge 1. Inlösen av mark är inte nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

Förrättningskostnader

Botkyrka kommunen svarar för samtliga förrättningskostnader.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovstaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Utbyggnad allmän plats och drift

Botkyrka kommun bekostar utbyggnation av allmän platsmark. Botkyrka kommun bekostar driften av allmän platsmark.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras markägaren. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Gemensamhetsanläggning

Fittja Loge 1 och Fittja 17:1 ska båda ingå i gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

Organisatoriska frågor

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 3 2025
Granskning	kvartal 4 2025
Antagande	kvartal 1 2026
Laga kraft	kvartal 1 2026

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov enligt detaljplanen prövas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Efter att detaljplanen fått laga kraft behöver en bygglovsansökan skickas in för parkeringsplatserna närmast Värdhusvägen. Detta då det endast finns ett tidsbegränsat lov för parkeringsytan.

Planeringsunderlag

Utredningar

De utredningar som tagits fram är följande:

- Dagvattenutredning Fittja Badhusparkering, Norconsult, 2025-04-01.
- PM Geoteknik, Norconsult, 2023-07-07.
- Markteknisk undersökningsrapport, Norconsult, 2023-07-07.
- Undersökning av detaljplan - Fittjabadets parkering, 2024-07-15.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson Plan- och geoinfochef	Andreas Korsfeldt af Trolle Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Fredrik Johansson	Mark- och exploateringsenheten
Amina Malmkvist-Garba	Projektenheten
Ebrahim Khajeh Zadeh	Projektenheten
Abel Tsehaye	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Dan Arvidsson	Naturenheten