

FÖRSTUDIE FÖR SÖDRA PORTEN



BOTKYRKA
KOMMUN



Ärendenummer: SBN/2022:00896

Godkänd i kommunstyrelsen i januari 2023.

Förstudien har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med flera konsultföretag och bolaget Botkyrka Södra Porten AB.

Illustration på framsidan: Vision över framtidens Södra Porten med vy från Botkyrkabacken. Amanda Wahlén, Peter Westerberg, Sean Griffin, Sweco.

Medverkande tjänstepersoner

- Linda Lövkvist, processledare
- Per-Anders Framgård, arkitekt
- Åsa Anderljung, kultursamordnare
- Dan Arvidsson, miljöutredare
- Susanne Pettersson, trafikplanerare
- Felicia Sellgren, planarkitekt
- André Jaquet, planarkitekt
- Jaafar Salim, planarkitekt
- Fredrik Holmgren, samhällsplanerare
- Amina Malmkvist-Garba, landskapsarkitekt
- Simon Aspenberg, mark- och exploateringsingenjör
- Frida Herbertstorp, dagvattenutredare
- Linnea Sundström, praktikant
- Tove Söder, praktikant

Medverkande tjänstepersoner i styrgruppen:

- Carina Molin, samhällsbyggnadsdirektör
- Charlotte Rickardsson, planchef
- Camilla Schultz, mark- och exploateringschef
- Anders Öttenius, chef stadsmiljöenheten
- Martin Andaloussi, näringslivschef
- Dennis Latifi, samhällsutvecklingschef
- Charlotta Brask, utvecklingsdirektör

Bilagor

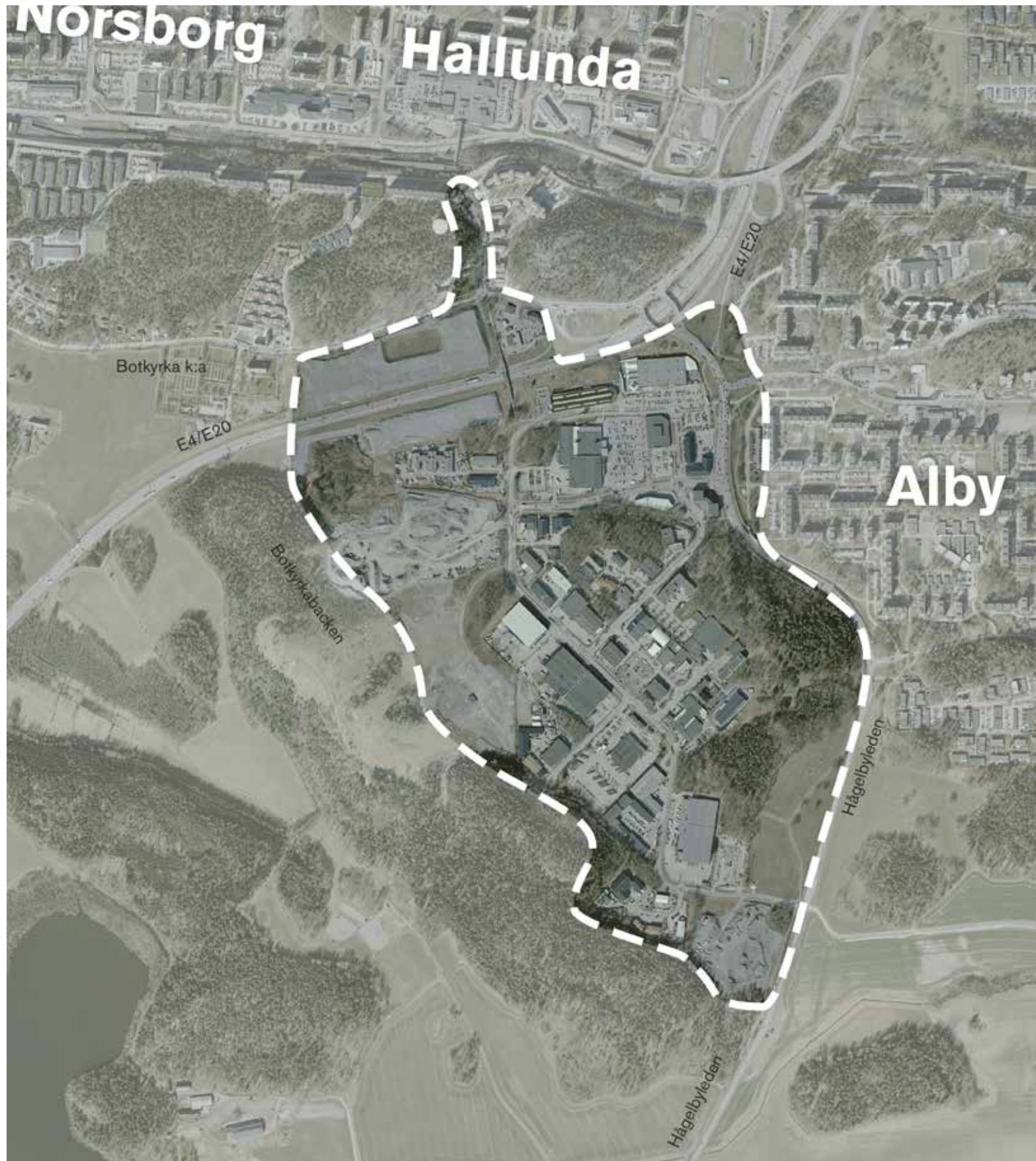
Inom förstudien har flera analyser och utredningar gjorts som utgör viktigt underlag för kommande planering. Nedan listas bilagor tillhörande förstudien.

- Kulturmiljöutredning, Nyréns arkitektkontor, april 2022
- Landskapsanalys, AJ Landskap, juli, 2022
- Trafikutredning för Kumla gårdsväg, Ramböll, juni 2022
- Inledande riskanalys, Brandskyddslaget, april 2022
- Miljökonsekvensbeskrivning, Iterio, november 2022
- VA-studie, WSP, oktober 2020
- Naturvärdesinventering vid Eriksbergs verksamhetsområde, Calluna, 2020
- Naturinventering i området Eriksberg-Tuna, Calluna, 2010
- Södra Portens grönstråk, praktikarbete av Linnea Sundström och Tove Söder, augusti 2021
- Inventering av byggrätter, praktikarbete av Linnea Sundström och Tove Söder, augusti 2021
- Södra Porten - Trafikanalys av överdäckning av Hågelbyleden, Trivector, 2021
- Lokaliseringsanalys - ianspråkstagande av jordbruksmark, Tyréns, december 2022

Innehåll

1. Inledning	5
1.1 Vision: Här börjar det nya Stockholm	9
2. Platsanalys och förutsättningar	11
2.1 Befintlig bebyggelse och verksamhet	12
2.2 Kopplingar och barriärer	14
2.3 Natur, kulturmiljö och landskap	16
2.4 Dagvatten och skyfall	19
2.5 Störningar och risker	20
3. Framtidens Södra Porten	21
3.1 Mobilitet och tillgänglighet	22
3.2 Målpunkter och entréer	23
3.3 Bebyggelsestrukturer	25
3.4 Natur och kulturmiljö	28
3.5 Dagvatten och skyfall	31
4. Hållbar utveckling och fortsatt planering	32
4.1 Hållbar utveckling	33
4.2 Fortsatt planering och ansvarsfördelning	37

1. Inledning



Kartbild befintliga Alby, Eriksberg Hallunda. Södra Porten inom inrigat område.

Syfte

Syftet med denna förstudie är att på en övergripande och visionär nivå visa kommunens vilja och ambition med utvecklingen av Södra Porten.

I förstudien presenteras en sammanhållen idé av den fysiska strukturen som beskriver hur Södra Porten kan omvandlas och bebyggas samt bli en integrerad del av norra Botkyrka. Idén om den fysiska strukturen ska bidra till en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar stadsutveckling i kommunen och regionen.

Södra Porten ska bidra till en hållbar stadsutveckling genom attraktiva och trivsamma gaturum och liv mellan husen, infrastruktur som i stor och liten skala bidrar till sammankopplade stadsdelar och hållbart resande, modern byggnadsteknik samt livaktigt och innovativt företagande. En hållbar stadsutveckling ska även vara klimatanpassad och resilient och i samklang med natur- och kulturmiljö.

Förstudien fungerar som underlag och stöd till kommande detaljplanering och genomförande av Södra Porten.

Huvuddrag

Södra Porten utgör en del av norra Botkyrka och ingår i ett utpekat strategiskt stadsutvecklingsläge i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050. Målet är att utvecklingen av Södra Porten ska skapa nya arbeten med en blandning av olika slags verksamheter, handel och inslag av bostäder. Genom denna utveckling kan Södra Porten bidra till och stärka närliggande stadsdelar och medverka till utvecklingen av norra Botkyrka.

Det stora tillskottet av arbetsplatser inom Södra Porten ökar Botkyrkabornas möjlighet till egenförsörjning men genererar också mer liv och rörelse i området. Södra Porten blir därmed ett område att vistas i och röra sig genom. Med arbetsplatser, handel, service, kreativa verksamheter och bostäder skapas liv till platsen.

Kopplingar mellan stadsdelarna i norra Botkyrka föreslås stärkas och barriärer överbryggas som bättre knyter stadsdelarna till varandra och skapar en mer sammanvävd stadsstruktur med nya målpunkter och rörelsemönster. Inom och kring området finns natur, rekreation och kulturmiljö sammanvävd, som i förstudien och i det fortsatta arbetet föreslås utvecklas och integreras i stadsutvecklingen. Då Södra Porten skapar en tydlig gräns till landsbygden kan den värdefulla kulturmiljö som finns där bevaras och förtydligas, och upplevas av de som vistas i området och förbipasserande.

Under kommande decennier kan Södra Porten bli ett av Stockholms mest intressanta tillväxtområden för arbetsplatser i Stockholmsregionen. I takt med att Stockholm växer kommer företag se potentialen i det geografiska läget och möjligheten att tillvarata och utveckla dynamiken i den unga, ambitiösa, internationella och initiativkraftiga arbetskraft som finns i södra Stockholmsregionen. Detta tillsammans med tillskapandet av kreativa miljöer, rekreation, service och kultur- och naturupplevelser, visar att Södra Porten är en plats i Botkyrka kommun, som är långt ifrån lagom.

Inledning

Geografiskt läge

Området för Södra Porten ligger i den norra delen av Botkyrka. Området gränsar till Alby i öst, Eriksbergsåsen och Hallunda i norr, Botkyrkabacken med omgivning i väst och Älvesta i sydöst.

Förstudiens geografiska avgränsning visas i kartan på sida 5. En stor del av området är det befintliga Eriksbergsdalen som är ett handels-, verksamhets-, och industriområde som ligger söder om E4/E20. Inom förstudiens avgränsning finns en del av E4/E20 i norr och en del av Hågelbyleden i öster. En yta norr om E4/E20 inkluderas tillsammans med ett stråk norrut mot Hallunda.

Disposition

Förstudien består av fyra kapitel - *Inledning, Platsanalys, Framtidens Södra Porten* samt *Hållbar utveckling och fortsatt planering*.

I detta inledningskapitel presenteras visionen som ligger till grund för projektet Södra Porten. För att få en bild av hur området ser ut idag presenteras i det andra kapitlet en platsanalys och planeringsförutsättningar. I det tredje kapitlet, *Framtidens Södra Porten*, visas den fysiska visionen för området. Det vill säga en visionsstruktur för bebyggelse, grönområden, infrastruktur, med mera. I det fjärde och sista kapitlet beskrivs mål och strategier för hållbar utveckling vid planering, genomförande och förvaltning. Där beskrivs även den en fortsatta planeringen för Södra Porten.

Gällande planer och program

Förstudien bygger på flera befintliga planer och program som beskrivs nedan.

RUFS 2050

RUFS 2050 är den gemensamma regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Planen visar på regionens långsiktiga utmaningar och uttrycker regionens samlade vilja.

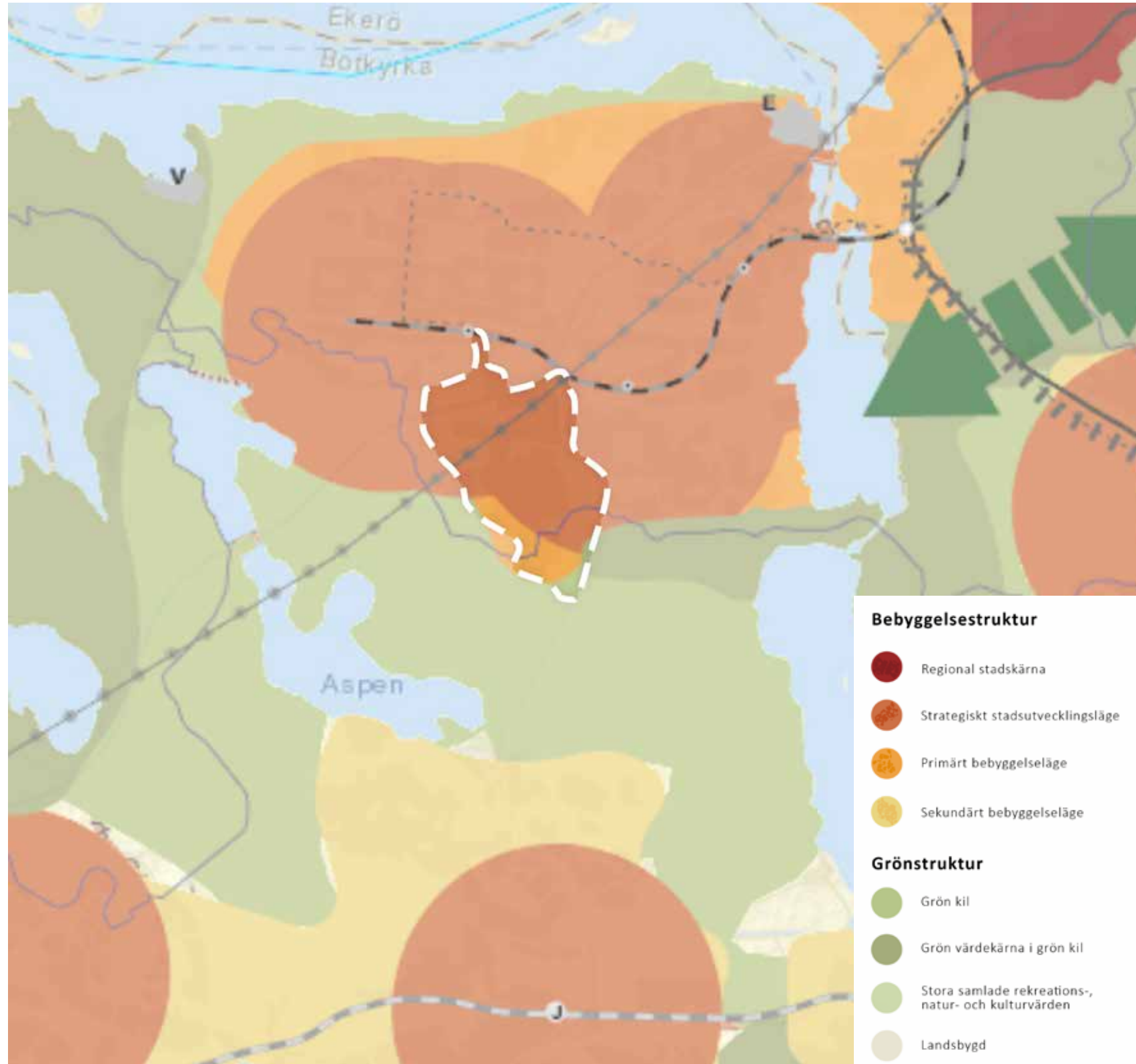
Södra Porten är en del av den växande Stockholmsregionen och ligger i norra Botkyrka mellan de regionala stadskärnorna Flemingsberg, Kungens Kurva – Skärholmen och Södertälje. Botkyrkas norra stadsdelar Fittja, Alby, Hallunda och Norsborg är i RUFS 2050 utpekade som strategiska stadsutvecklingslägen.

Strategiskt stadsutvecklingsläge

Ett strategiskt stadsutvecklingsläge är enligt RUFS ett kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter, områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index i behov av utvecklingsinsatser. För de strategiska stadsutvecklingslägena finns förhållningssätt som bland annat anger följande:

- Planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.

- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum, till exempel torg, parker, grönområden,



Utsnitt ur karta från regionplanen som visar planerad markanvändning i området.

Inledning

mötesplatser och ytor för aktivitet.

- Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.

- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden. Parker, gröna stråk, bebyggelsenära rekreation och ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, integreras i den samlade bebyggelsen.

- Utforma bebyggelsemiljön så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett tryggt, gent och säkert sätt. Koppla gång- och cykelstråk till stationer och hållplatslägen.

Kommunens planering av Södra Porten syftar till att, i linje med RUFS:ens inriktning för ett strategiskt stadsutvecklingsläge, koppla samman kommunens norra

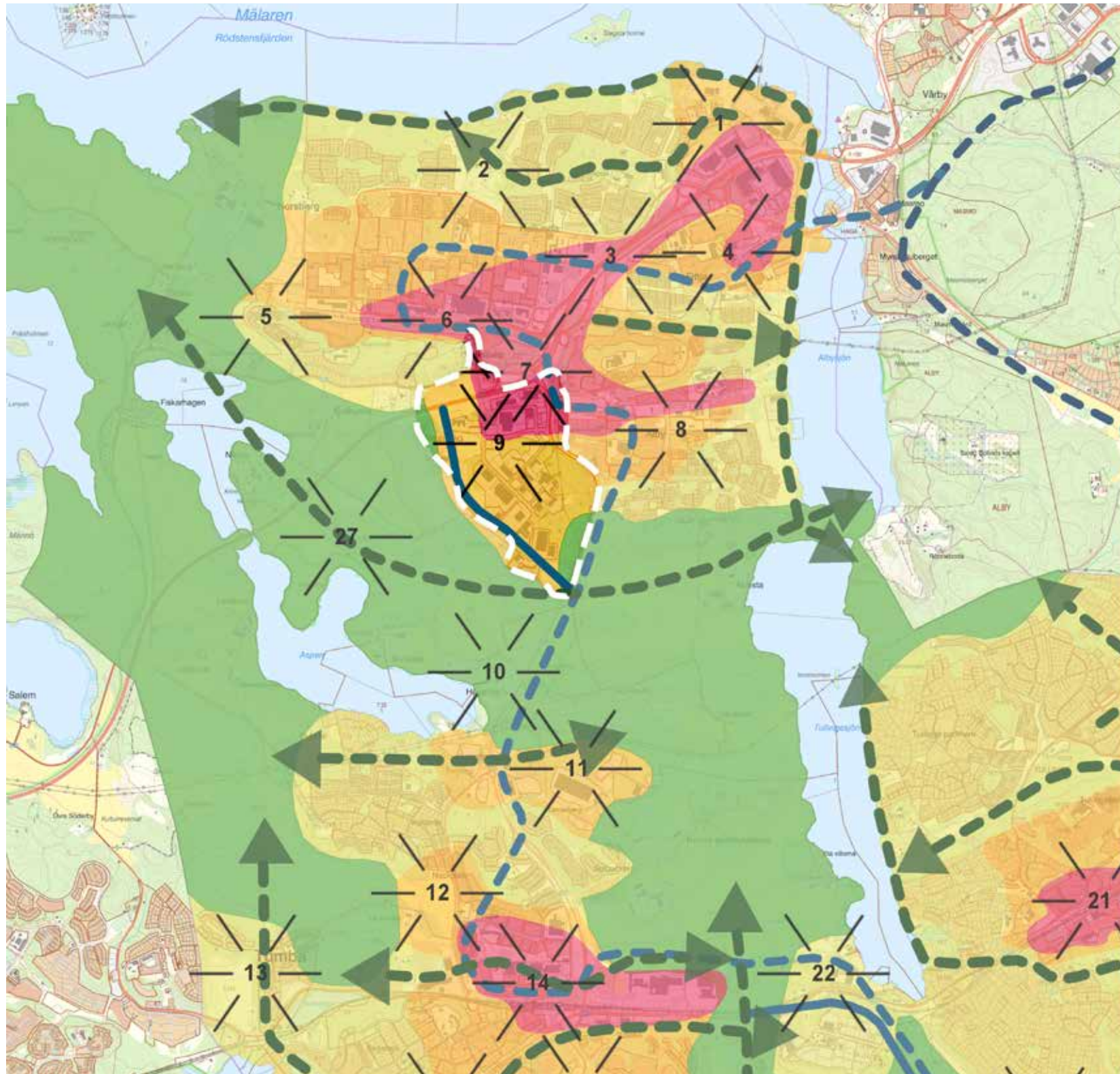
stadsdelar till en sammanhängande stadsbebyggelse och att tillföra arbetstillfällen som stärker den lokala arbetsmarknaden. Här finns utmärkta kommunikationer med E4/E20, gångavstånd till tunnelbana och stombusstrafik. Med tillkomsten av Förbifart Stockholm kortas avstånden och restiden betydligt mellan de sydvästra och norra regiondelarna.

Södra Porten har, som en betydelsefull del i det strategiska stadsutvecklingsläget, stor potential att utvecklas med urbana kvaliteter på ett sätt som kan bidra till att stärka social hållbarhet, inte minst genom tillkomsten av ett stort antal arbetstillfällen och bättre service.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen från 2014 är kommunens avsikt att knyta ihop stadsdelarna Alby och Hallunda via Eriksbergsdalen. Detta genom att skapa samlande stråk med fler bostäder och verksamheter för besök och möten. Stråken får sin förlängning till "kulturnoderna" – Riksteatern i Hallunda och Subtopia i Alby. I översiktsplanen föreslås Hågelbyleden i nytt läge för att ge möjligheter till både bostäder och verksamheter längs nuvarande Hågelbyled och med blandad bebyggelse knyta ihop Alby och Eriksbergsdalen. Förstudien gör avsteg från översiktsplanen genom att inte föreslå Hågelbyleden i nytt läge.

Kommunen vill skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik och bättre kollektivtrafik med inriktning på spårtrafik. Kommunens planering lämnar utrymme för en kollektivtrafikkorridor så att möjlighet skapas för en framtida kapacitetsstark kollektivtrafik från Flemingsberg



Utsnitt ur karta från översiktsplanen som visar planerad markanvändning i området.

Inledning



Utsnitt ur karta från planprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov som visar planerad markanvändning.



Utsnitt ur karta från gröstrukturprogrammet som visar behov av gröstruktur i området.

via Riksten till Tumba och vidare mot Alby, Hallunda, Fittja och Masmo.

rådet. Målbilden stämmer överens med visionen och strukturplanen för Södra Porten.

Planprogram

I detaljplaneprogrammet för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov från 2011 studeras området för Södra Porten och hur en ny entré till Botkyrka och Stockholm skulle kunna skapas. I programmet beskrivs Eriksbergsdalens potential att utvecklas med fler företag och arbetsplatser.

Denna förstudie har tagit stöd från planprogrammet och hämtat flera planeringsförslag därifrån. Däremot finns väsentliga skillnader mellan programmet och denna förstudie. I programmet föreslås Hågelbyleden i nytt läge i utkanten av Eriksbergsdalen och en ny trafikplats till E4/E20 öster om Botkyrka kyrka. Dessa planer är inte längre aktuella. I denna förstudie är istället Hågelbyleden kvar i befintligt läge och stärkta kopplingar mellan kommunens stadsdelar föreslås. Dessa förslag beskrivs i kapitel 3, Framtidens Södra Porten.

Ett annat dokument som denna förstudie bygger vidare på är Stadsbyggnadsidé för Alby från 2014. Där föreslås att Albys centrala väg Albyvägen sänks och blir mer stadsmässig. En sådan förändring av Albyvägen kan kopplas ihop med förslagen för Kumla gårdsväg som denna förstudie presenterar i kapitel 3.

Grönstrukturprogram

I Botkyrkas gröstrukturprogram från 2021 beskrivs målbilder för grönsstrukturen inom kommunen. Enligt grönsstrukturprogrammet bör flera gröna kopplingar mellan grönområden finnas inom om-

1.1 Vision: HÄR BÖRJAR DET NYA STOCKHOLM

Inom 30 år är Södra Porten ett av Storstockholms mest intressanta och attraktiva arbetsområden, där känslan är ”här börjar det nya Stockholm”. Storstockholms expansion, tillsammans med ny teknik, nya transportlösningar och nya sätt att organisera hur vi arbetar, ändrar vår syn och ställer nya krav på det attraktiva arbetsområdet.

Södra Porten är en del i omställningen mot kreativa och inspirerande miljöer. Inom Södra Porten finns flexibla arbetsplatser där kommersiell service kombineras med grönytor, bostäder och rekreationsmöjligheter inom några få minuters gångavstånd.



Smarta synergier med spets och substans



Läget nära två viktiga transportleder är en naturlig magnet för företag inom till exempel handel och logistik. Morgondagens transportlösningar kommer med all säkerhet att vara annorlunda än de vi ser idag, tack vare den snabba teknik- och tjänsteutvecklingen inom dessa områden och ett ökat kunskapsinnehåll i företagens erbjudande. I detta ligger också en ökad betydelse av såväl fysiska som virtuella användarupplevelser. Detta stämmer väl överens med den kompetensbas och tillväxtpotential som redan finns inom den här sektorn, där ett flertal företag och verksamheter redan har valt att etablera sig i kommunen. Södra Porten ska därför att vara en attraktiv bas för många olika typer av företag, inom flera olika verksamheter och med olika inriktning, men där hög kompetens och höga ambitioner är en gemensam nämnare.

För att skapa den önskade tillväxten och dynamiken är det viktigt att knyta till sig olika externa kompetenser och skapa samarbetsforum för att utveckla området. En ytterligare dimension är integrationen mellan arbetsområdet Södra Porten och de befintliga och planerade bostadsområdena i norr och öster. Här finns såväl Halunda som Alby tunnelbanestationer med handel och kommersiell service på kort promenadavstånd. Sammanbindningen av Södra Porten med de närliggande bostadsområdena via förbättrade kopplingar över E4/E20 och Hågelbyleden är viktiga komponenter i områdets profil som ska bjuda in till interaktion mellan delarna på ömse sidor.

Trygghet & tillväxt



Botkyrka ska vara en trygg och säker kommun för alla invånare, företagare och besökare. Kontrasterna och den stora variationen av människor skapar dynamik och idérikeedom – och när den förvaltas rätt ger den möjlighet till utveckling.

Trygghet är i första hand en känsla, den subjektiva upplevelsen av hur trygg individen känner sig. Trygghets- och säkerhetsupplevelsen är därför en viktig komponent i alla delar av planeringen för Södra Porten. Där många människor möts, interagerar och är i rörelse känner vi oss trygga och en del av en gemenskap. Därmed är ett levande serviceutbud i området både en förutsättning för att erbjuda en attraktiv miljö för företag att vilja etablera sig i, och en viktig komponent för att skapa trygghet och ”hemkänsla” i ett område. Närheten mellan arbete och bostäder är ytterligare ett viktigt argument, både när företag ska välja etableringsområde och när familjer jämför olika boendalternativ. Interaktionen med de angränsande bostadsområdena och T-banestationerna via övertäckningar av trafiklederna och gröna stråk, samt en utveckling av Eriksbergsdalen är därför viktiga delar i planen för Södra Porten.

Nära till nytänkande - långt ifrån lagom



Ett nytt område innebär stora möjligheter att utnyttja den senaste teknikens möjligheter, både när det gäller fastigheternas tekniska utförande och hållbarhetslösningar men också när det gäller inriktningen för de verksamheter som har sin bas i området och hur man skapar en levande interaktion med de angränsande bostadsområdena. En ytterligare dimension i detta är hur Eriksbergsdalen kan utvecklas i takt med att övriga Södra Porten växer och tar form.

Men detta är också ett vägledande begrepp för Botkyrka kommun. Egenskaper som flexibilitet, innovationsförmåga och samverkan med externa parter är nyckelkomponenter för hur utvecklingsarbetet med Södra Porten ska bedrivas, för både kommunen och markbolaget. Botkyrka ska vara en av Sveriges mest kreativa och idérika kommuner, och detta gäller även det sätt som utvecklingsarbetet med Södra Porten ska bedrivas.

1.1 Vision: HÄR BÖRJAR DET NYA STOCKHOLM

Visionen på föregående sida fördjupas utifrån fyra nyckelbegrepp: Smarta synergier med spets och substans, Trygghet & tillväxt, Nära till nytänkande - långt ifrån lagom och Gröna porten på riktigt.

Gröna porten på riktigt



Området är bokstavligen granne med naturen, men att även planera för gröna ytor och stråk i kvartersmiljön är viktigt för att säkerställa en attraktiv, tillgänglig och avkopplande yttre miljö. Rikligt med träd skapar såväl en lummig närmiljö som binder stora volymer koldioxid och bidrar till att kontrollera dagvattennivåerna. Hållbarhetstänkande och resurseffektiva lösningar står i fokus för både den tekniska planeringen och i fastighetsutformningen, något som bör ses som en självklarhet idag.

2 Platsanalys & förutsättningar



Ortofoto över området från 2020.

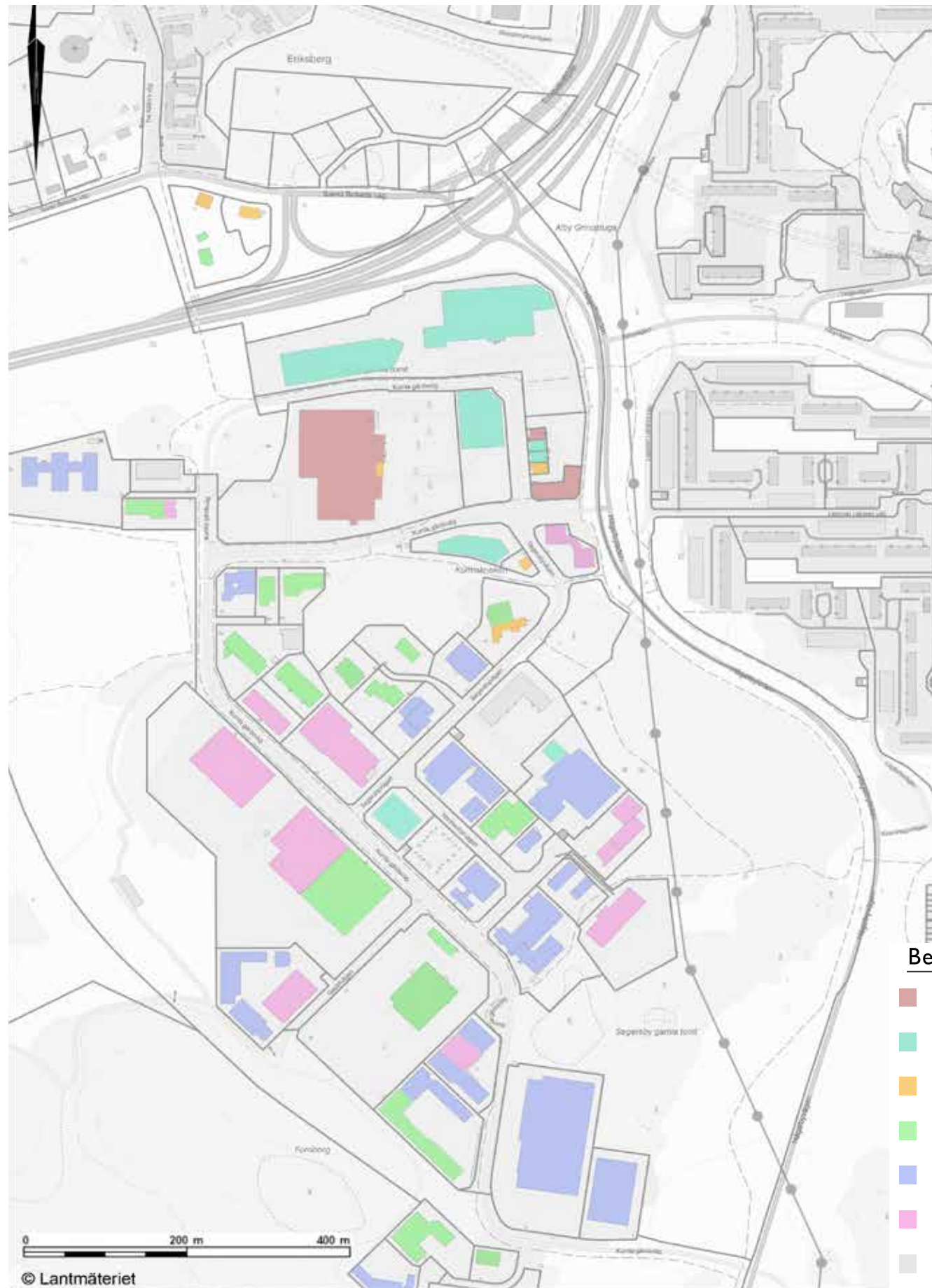
För att förstå platsen och de möjligheter och utmaningar som finns för kommande planering presenteras i detta kapitel en platsanalys.

Här beskrivs förstudieområdet och dess omgivningar som de ser ut idag och dess historiska bakgrund - befintlig bebyggelse och verksamhet, infrastruktur, kulturmiljö, natur, landskap och vatten. Här beskrivs också vilka utmaningar som finns i området, såsom barriärer, skyfallshantering och riskhantering.



Vy över Eriksbergsdalen från Botkyrkabacken.

2.1 Befintlig bebyggelse och verksamhet



Karta över befintlig bebyggelse.



Industribyggnad med blandade verksamheter. På Kumla gårdsväg.



Kontorsbyggnad från 70-talet på Segersbyvägen. Den högsta byggnaden i området.



Postmodern stil. Handelsbyggnad i Eriksbergsdalen.



Stängsel vid fastighetsgräns. Ger en otrygg och ovälkommande känsla.

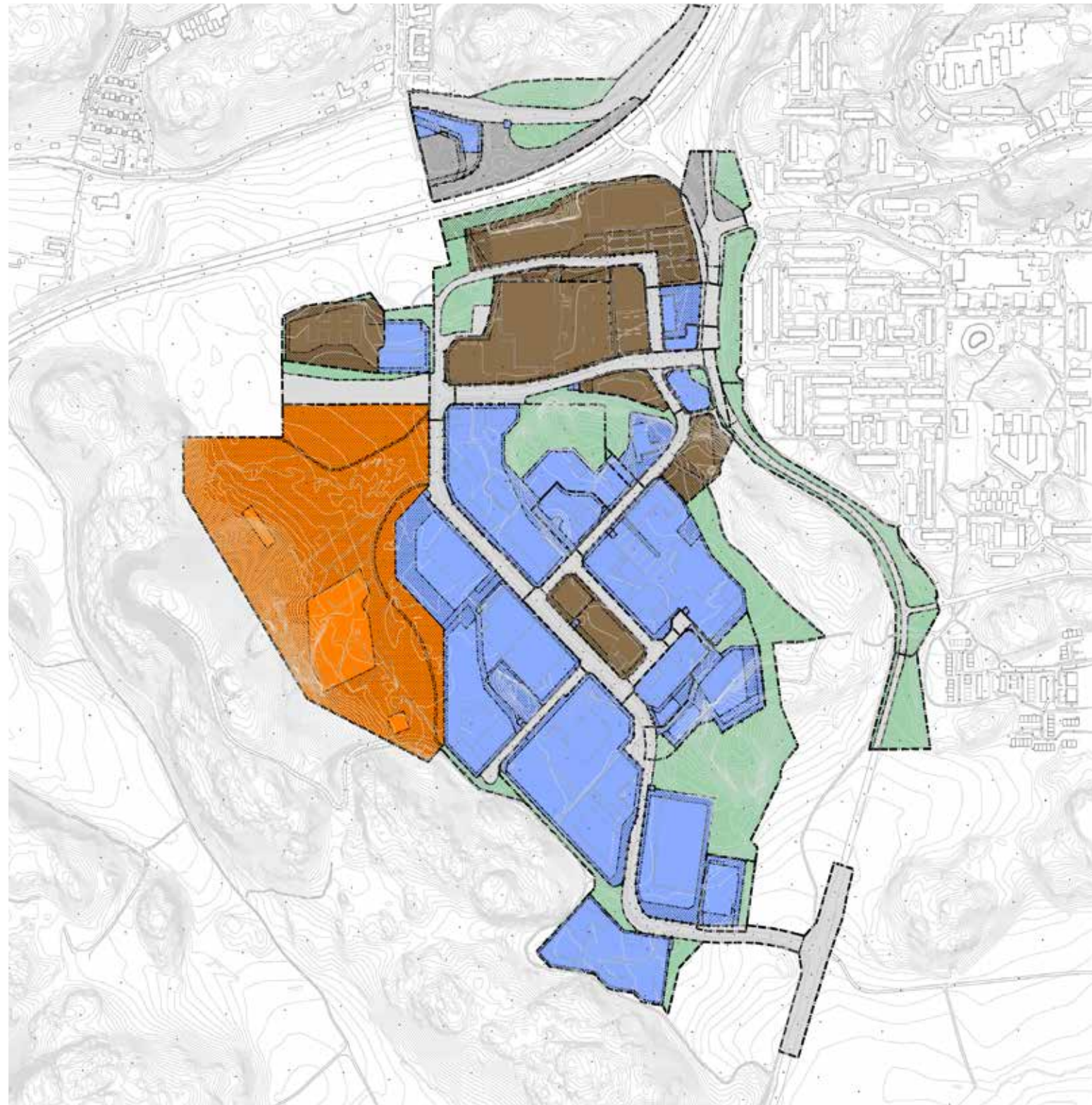
Den största delen av förstudieområdet omfattas av Eriksbergsdalen som är ett handels-, verksamhets- och industriområde. Området innehåller många olika användningar.

Närmast Hågelbyleden i nordost finns ett område som kännetecknas av bilburen handelsverksamhet. Denna plats innehåller flera stora och populära varuhus som drar många, framförallt bilburna, besökare till sig. Besökarna kommer från både kommunen och regionen. Här är byggnadsvolymerna stora med tilltagna ytor reserverade för parkering runtomkring. Inom denna del finns också några snabbmatsrestauranger.

I centrala delen av Eriksbergsdalen finns ett kluster av industri- och verksamhetslokaler och ett medelstort kontorshus. I södra delen av Eriksbergsdalen är verksamheterna av mer blandad karaktär med funktioner från lager och logistik till idrott och industri. Inom dessa delar av området finns arbetsplatser idag och arbetstiderna är mestadels dagtid. Inom många av verksamheterna sker stora lastbilstransporter. Det finns ett fåtal besökslokaler i dessa delar av Eriksbergsdalen, bland annat padelhall, sporthall och secondhandbutik.

Kännetecknande för Eriksbergsdalen är att många byggnader är indragna från vägen och har dolda entréer. Det är vanligt förekommande att fastigheterna är instängslade. Området saknar en enhetlig gestaltning, både för offentliga miljöer och byggd struktur, och kan därför upplevas som fragmenterat. Av dessa anledningar kan platsen idag kännas otrygg att vistas på.

Befintlig bebyggelse och verksamhet



Karta med en planmosaik som sammanfattar befintliga detaljplaner i området.



Karta med befintliga detaljplaner i området. Blå streck visar planområdesgräns.

Befintliga detaljplaner

Större delen av förstudieområdet är idag planlagt. Majoriteten av detaljplanerna har stora ytor för byggrätter med undantag av en stor detaljplan för fritidsbebyggelse (Besöksanläggningar i kartan). Detaljplanerna inom industriområdet togs fram under 70- och 80-talet och kompletterades med detaljplaner för handelsområdet i norr runt millenieskiftet. En del detaljplaner har ersatts av mindre planer för olika delområden under de senaste 15 åren.

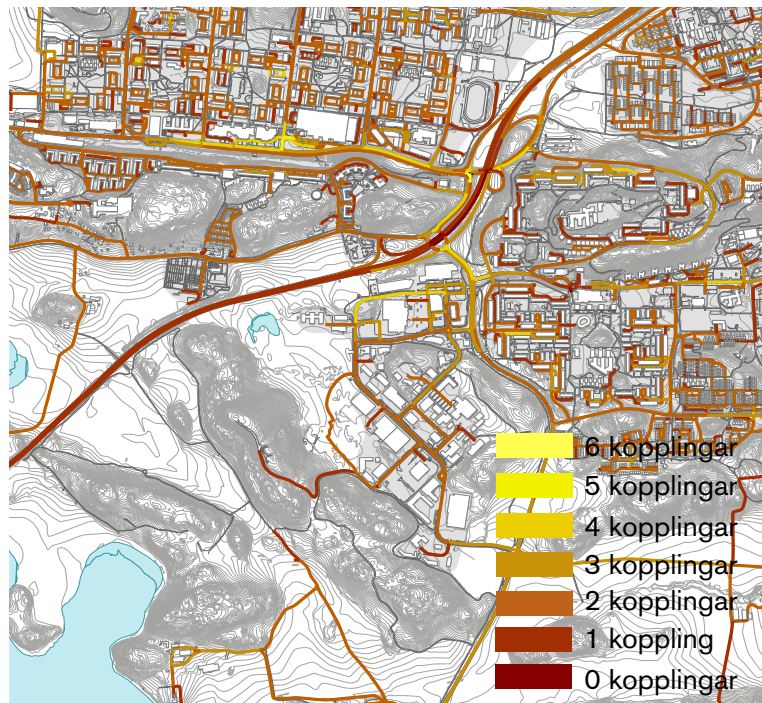
Eriksbergsdalen kännetecknas primärt av planlagd yta för industri och handelsverksamhet. Mellan de privata fastigheterna finns insprängda ytor för naturområde.

Centrala delen av Eriksbergsdalen är planlagd för besöksanläggning och rekreation. Detta då Botkyrkabacken tidigare haft en skidanläggning som inte längre är i bruk.

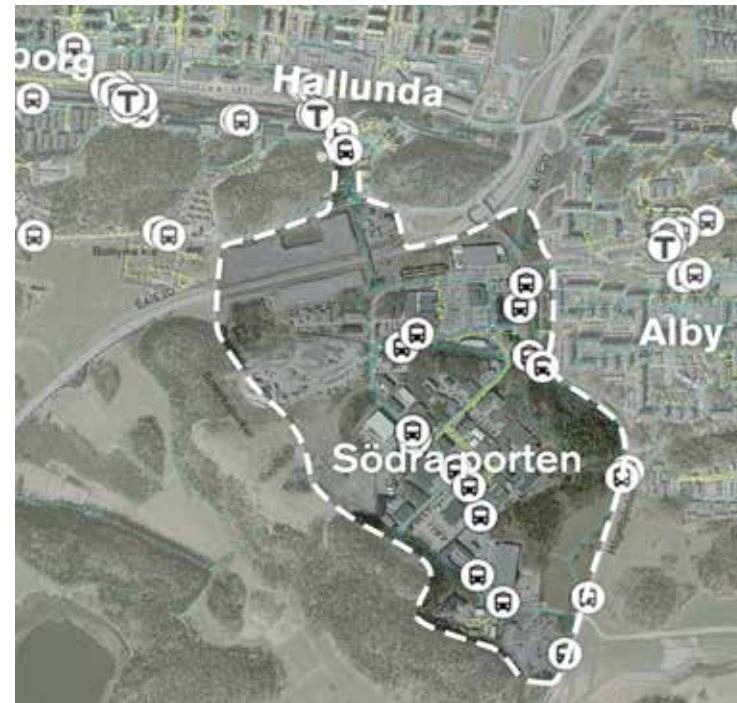
De norra delarna är reserverade för handelsområdet och delas i mitten av ett mindre naturområde mot industriområdet i söder.

Längst i norr, norr om motorvägen, finns en yta planlagd för trafikplats samt drivmedelsstation och restauranger.

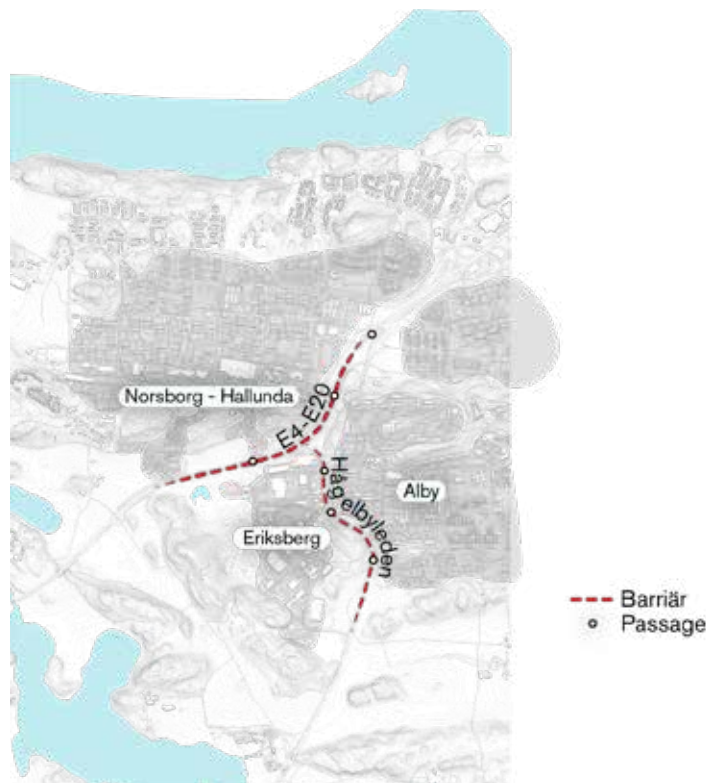
2.2 Kopplingar & barriärer



Karta över antal bilvägskopplingar inom och omkring Södra Porten.



Karta över busshållplatser och gång- och cykelvägar.



Karta över barriärer vid Södra Porten.



Kumla gårdsväg. Vy mot söder. Ramböll, 2022



Gång- och cykelbron över E4/E20. Den enda passagen över motorvägen.



Tydlig trafikseparering. Gång- och cykelväg vid Hågelbyleden i Eriksbergsdalen.



Passage under Hågelbyleden. Vy mot väst i riktning från Alby mot Eriksbergsdalen. Ramböll, 2022

Idag finns flera barriärer som separerar förstudieområdet från omgivningen. Barriärerna bidrar också till att stadsdelarna i norra Botkyrka är fränkopplade varandra. Detta gör att avstånden mellan stadsdelarna känns längre än vad de egentligen är.

Majoriteten av de större barriärerna inom förstudieområdet är en konsekvens av trafiklederna E4/E20 och Hågelbyleden samt områdets bilfokuserade infrastruktur. Det innebär också att kopplingarna mellan de olika områdena inom och kring området blir försämrade för fotgängare och cyklister.

Förutom vägarna finns andra barriärer som hindrar både djur och människor att röra sig fritt och ta sig från en plats till en annan. Hågelbyleden tangeras av ett rött bullerplank mot Alby och majoriteten av Eriksbergsdalen består av inhägnade områden med slutna fasader mot gatan. Flera platser inom förstudieområdet kan upplevas som otrygga där nedskräpning och neglegerade grönytor skapar bristfälliga offentliga miljöer. En sådan ovälkommande miljö är i sig en barriär.

Området angränsar till ett kulturlandskap med höga natur- och kulturhistoriska värden och kopplingarna till dessa är bristfälliga. Idag utgör Eriksbergsdalen och trafiklederna barriärer för den som vill ta sig från Hallunda eller Alby till rekreationsområdet kring Hågelby till fots eller cykel. Även de natur- och kulturvärden som finns inom förstudieområdet är otillgängliga och outnyttjade.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelpassagerna över Hågelbyleden och E4/E20 är idag få och brist-

fälliga. Mellan Alby och Eriksbergsdalen finns en gångtunnel under Hågelbyleden som präglas av tydlig trafikseparering. Det är främst denna tunnel som används av gående och cyklister mellan Alby och Eriksbergsdalen. Ytterligare två gångtunnlar finns under Hågelbyleden söderut.

Från Eriksbergsdalen går en gång- och cykelbro över motorvägen till Tre Källors väg som leder vidare mot Hallunda i norr. Detta är den enda passagen för gång och cykel över motorvägen i området.

Gatumiljön i området saknar idag många av de attribut som attraherar fotgängare. Infrastrukturen för fotgängare är på sina håll bristande och på delar av vägnätet saknas formella gångbanor, vilket innebär att fotgängare tvingas byta sida. Den höga andelen tung trafik, de breda körbanorna och närheten till E4/E20 ger en trafikintensiv och bullerstörd miljö som ytterligare försämrar upplevelsen för fotgängare. Avsaknaden av bostäder gör det också svårt att befolka gatorna under kvällar och helger, vilket ger försämrad trygghet.

Utmed Kumla gårdsväg löper idag ett gemensamt, dubbelriktat gång- och cykelstråk. På den centrala sträckan är gång- och cykelbanan dubbelsidig, i övrigt enkelsidig. En del av gång- och cykelbanan är idag grusbelagd, vilket försämrar framkomligheten och tillgängligheten för fotgängare och cyklister.

Kollektivtrafik

Idag trafikeras Kumla gårdsväg av busslinje 707 mellan Tumba och Fruängen samt linje 737 mellan Tumba och Skärholmen. Längs Kumla gårdsväg finns idag fem hållplatslägen.

2.3 Natur, kulturmiljö & landskap



Södra Porten ligger i ett landskap som präglas av flera natur- och kulturhistoriska värden. Landskapet, kulturhistorian och naturen är tätt sammanvävd på denna plats.

Landskapets historia

Det historiska landskapet gör sig påmint när man rör sig genom området. Landskapets stora drag, dess öppna ytor och trädbevuxna höjder är desamma som vid 1800-talet. Inom kulturhistorisk forskning brukar detta beskrivas som ett landskap med stort tidsdjup.

Det finns också många andra spår i landskapet som representerar olika tidsepoker; allt ifrån 3000 år gamla gravar till, flerhundraåriga ekar och den medeltida Botkyrka kyrka. Det innebär att det finns stora kulturhistoriska och landskapliga värden inom området.



Flera av dagens vägar är sedan 1600-talet, men vissa delar är troligen ända från 1000-talet. De har varit viktiga kommunikationsleder för varor, information och kulturspridning i över 1000 år. I dag har de betydelse för att förklara historiska skeden och används som promenadvägar och stigar. En del av den gamla vägstäckningen för Göta landsväg är i dag en del av Sankt Botvidsväg samt cykel- och gångstråk.

Spåren, som sträcker sig fram till nu-tid, kan till exempel vara gravar, rituella ristningar i sten eller skyddsanläggningar i form av fornborgar. Spåren kan även vara av mer subtil karaktär; vilken typ av vegetation som finns, spår efter olika brukningsmetoder, spår av gränsdragningar och ägoförhållanden. Det speciella med landskapet kring Eriksbergsdalen är

Bilder från vänster: Botkyrka kyrka, gamla ekar vid Hågelbyleden, naturlandskap åt väster med sjön Aspen, äldre stenbro.

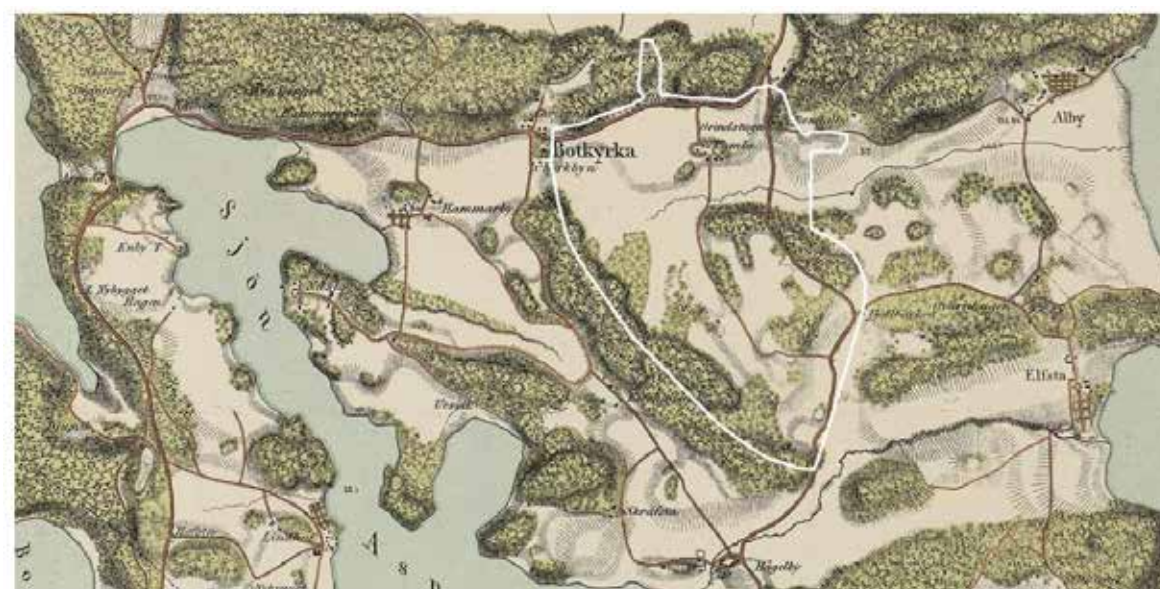
Natur, kulturmiljö & landskap



Karta över övergripande landskapsbild. AJ Landskap.

- Stenålder**
 - Rekonstruerad hällkista "Albykistan"
- Bronsålder**
 - Gravfält vid bland annat Skrävsta
 - Gravrösen på bergstopparna, Eriksbergsåsen
 - Skålgropar/älvkvarnar
- Järnålder**
 - Det stora järnåldersgravfältet Hågelby hage söder om utredningsområdet (äldre järnålder)
 - Stensättningsområdet i Tingshagen-Älvesta
 - Två fornborgar
 - Läget för dagens grusvägar kan troligtvis vara från denna tid då de förlades till den uppkomna gränsen mellan inäga och utmark.
 - Gravfält från yngre järnåldern, vid bland annat Kyrkulla, men även stora gravfält från järnåldern vid Hammarby, Skrävsta och Hågelby.
 - Placeringen av gårdarna Hammarby, Segersby, Hågelby.
- Medeltid - Kristendom byar och ekar**
 - Botkyrka kyrka - Hammarby prästgård
 - Gränser mellan de olika byarna syns fortfarande
 - Gränsen mellan öppet och slutet (inäga och utmark) befasts
 - De många, stora, ekarna
 - Vägen mot kyrkan
 - Göta landsväg, Sankt Botvids väg
 - Runsten vid vadställe
 - Sternevalvsbro i Eriksberg
- 1800-tal - Torp och skiften**
 - Torplägena
 - Uppodlad ängsmark - landskapet får det öppna, enhetliga uttryck som det har än idag.
- 1900-tal**
 - Hågelby gård med sina stora ladugårdsbyggnader, spår av storjordbruk.
 - Hågelby gård, betongarkitektur.
 - Skrävsta, ny huvudbyggnad från 1940-tal och flytt från den medeltida bytomten.
- Rekordåren**
 - Stora delar av Alby Hallunda byggs (1970-tal)
 - Tunnelbanan
 - E20/E4 (1950-tal)

Spår i landskapet. AJ Landskap.



Topografisk karta 1861. Topografiska corpsen. AJ Landskap.

att en mångfald av spår fortfarande finns kvar eftersom området till stor del är orört av nutida exploateringar. Exploateringarna har främst skett i anslutning till Alby och Hallunda samt inom Eriksbergsdalen.

Landskapsbild

Södra Porten ligger inom Svealands sprickdalsterräng som är ett sprickdalslandskap som präglas av smala, ibland djupa, dalgångar och branta förkastningar i form av åsar och bergsbranter.

Inom och i anslutning till området finns två tydligt avgränsade större landskapsrum i östvästlig ritning. Den ena är den öppna dalgången mellan Hammarby prästgård, Botkyrka kyrka och Alby, avgränsad av Eriksbergsåsen. Den andra är landskapssambandet mellan Skrävsta gård, Hågelby gård och Älvesta gård. Eriksbergsåsens höjdrygg fungerar som en rumslig och visuell avgränsning mot norr och döljer Hallunda som ligger norr om åsen. Öster om E4/E20 fortsätter höjdryggen mellan Alby och Fittja. E4/E20 skär genom landskapets öppna landskapsrum och undviker de flesta höjderna.

Landmärken

Det öppna landskapet inom och omkring området har ett flertal landmärken som bidrar till orienteringen, varav Botkyrka kyrka och Botkyrkabacken är de viktigaste.

Kyrkan med sin karaktäristiska spira är en framträdande solitär byggnad och omges av öppna marker, framförallt sett från E4/20 söderifrån.

Botkyrkabackens nordligaste del är en uppskjutande höjd med avvikande form,

och fungerar som orienteringspunkt från stora delar av utredningsområdet. Ute i det öppna jordbrukslandskapet i norr och söder finns gårdsmiljön Hammarby som till viss del fungerar som orienteringspunkt. Albyhöjdens höghusområde, med sina starka färger, fungerar som ett framträdande landmärke både sett från E4/E20 men också inom Eriksbergsdalen.

Vegetationsfronter

Mest påtaglig är Eriksbergsåsens front mot de öppna markerna kring kyrkan och Hammarby prästgård. Även Botkyrkabackens skogsfront i väster liksom skogsfronten öster om Eriksbergsdalen – här kallad Segersbyåsen – fungerar som tydliga rumsliga avgränsningar och som inramning till Eriksbergsdalen. Sett i ett större sammanhang bildar de en tydlig gräns mellan exploaterad mark och det öppna odlingslandskapet utanför.

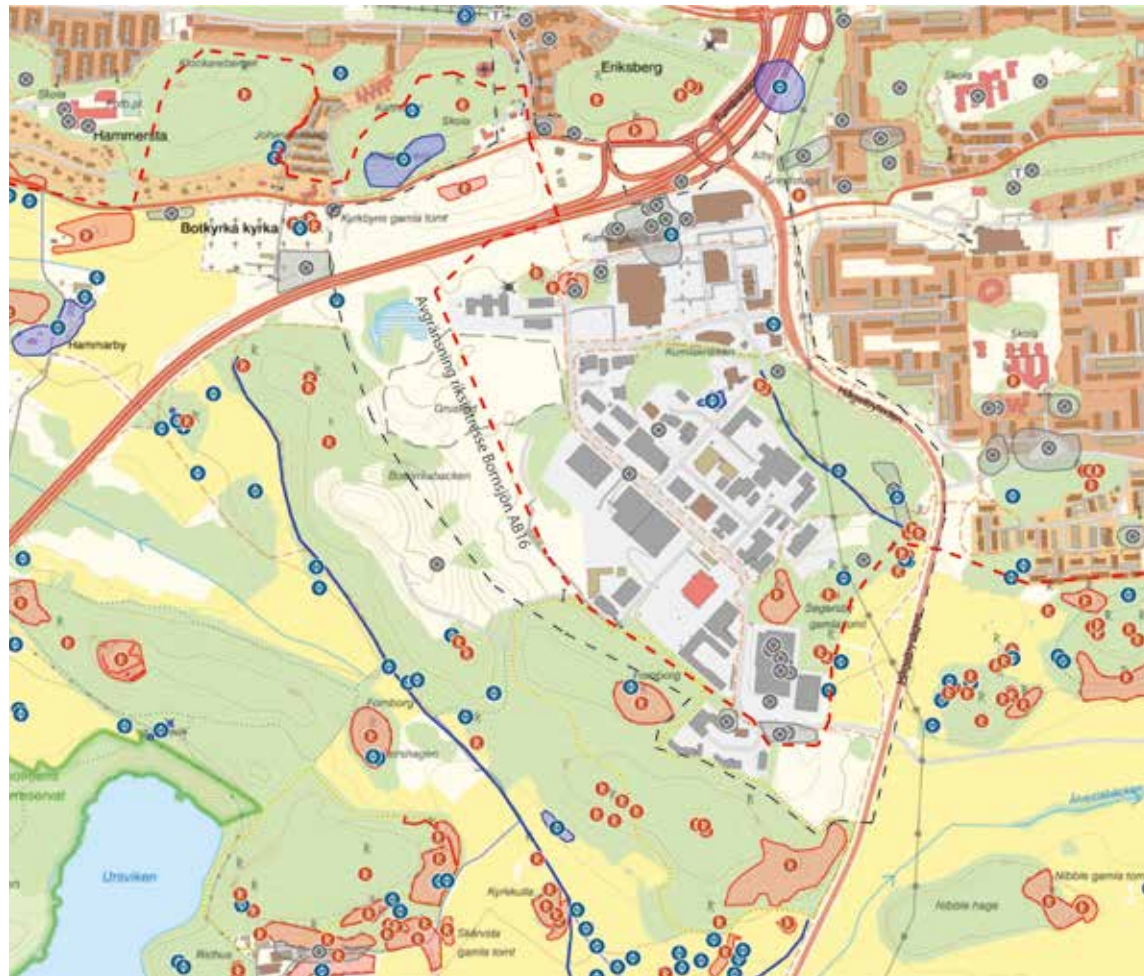
Utblickar

Botkyrkabackens skapade formation höjer sig även över omgivande hällmarkshöjder. Från toppen, på 88 meter över havet, har man en storslagen utsikt i alla väderstreck. Gång- och cykelbron över E4/E20 medger vidsträckta vyer över det öppna landskapet kring vägen och österut mot Alby. Här rör man sig i samma nivå som den högre topografin på höjder och branter. Även Albyberget, strax utanför utredningsområdet, medger utblick över Eriksbergsdalen.

Riksintresse

Förstudieområdet ligger inom två riksintressen: kulturmiljövård som omfattar herrgårdsskapet runt sjöarna Bornsjön och Aspen (Bornsjön [AB16]) samt riksväg E4/E20.

Natur, kulturmiljö & landskap



- Fornlämning
- Övrig kulturhistorisk lämning & Möjlig fornlämning
- Ingen antikvarisk bedömning & Ej kulturhistorisk lämning



Albykistan. En rekonstruerad hällkista (grav) som troligtvis hör från stenåldern.



Fornborgen på Saltberget. Är idag en svåråtkomlig fornlämning.



Älvesta herrgård. Huvudbyggnad från 1730-talet.

Motivering för riksintresset Bornsjön [AB16]

”Herrgårdslandskapet utmed Mälaren och runt Bornsjön och Aspen, som präglas av ett sedan bronsåldern utvecklat jordbruk, kommunikationerna på vatten och till lands, den tidiga medeltidens sockenindelning och de stora herrgårdsanläggningarna.”

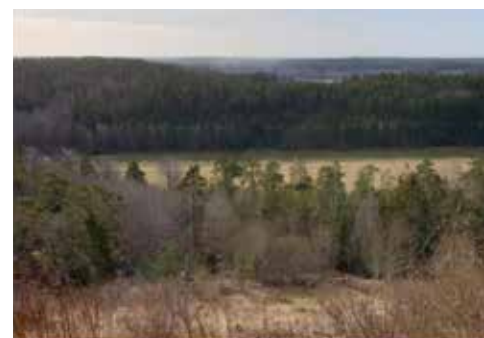
Riksintresset Bornsjön beskrivs dels med en motivering, dels med en rad uttryck för riksintressets kulturhistoriska värde. Dessa uttryck får inte påtagligt skadas enligt lag.

De uttryck för riksintresset Bornsjön som berörs inom förstudieområdet är sammanfattningsvis:

- herrgårdsmiljö,
- fornlämningsmiljö,
- kommunikationsmiljö,
- kyrkomiljö,
- sockencentrum,
- odlingslandskap.

Specifikt för förstudieområdet lyfts följande fram som uttryck för riksintresset:

- ”Bronsåldersmiljöerna med skärvstenshögar och hällristningar samt talrika gravar, däribland flera monumentala rösen. Fornborgarna och de stora gravfälten från järnåldern,”
- ”Botkyrka pilgrimskyrka belägen invid den gamla landsvägen och i ett väl synligt läge i landskapet. De till kyrkan och sockencentrumet hörande bostäl-lena och andra byggnaderna, kyrkoherdebostället Hammarby, klokar-gården, fattighuset och kyrkskolan.”
- ”Det av storgodsdriften präglade landskapet” med en rad herrgårdsanläggningar från i huvudsak 1700-talet,... vid Älvesta (med tydliga drag av karolinsk stil), med uttryck för estetiska ambitioner, så som alléer, parker av såväl franska som engelska typer.



Utblick Botkyrkabacken mot sydväst. I bakgrunden sjön Aspen. AJ Landskap.

inom förstudien. Där finns en fördjupad beskrivning av riksintressets uttryck, var de finns och hur de visar sig. Analysen beskriver vidare vilken påverkan en utveckling av Södra Porten kan ha på kulturmiljön och dess värde.

Fornlämningar

Det finns många fornlämningar inom och i anslutning till området som visar att människor vistats här under mycket lång tid. Fornlämningarna är framförallt från bronsåldern och järnåldern.

De bevarade delarna av bronsålderslandskapet innehåller fornlämningar av olika slag, främst boplatser med skärvstenshögar i den äldre åkermarken och i kanterna av denna även hällristningar i form av skålgropar. På högre partier finns gravfält, ensamliggande stensättningar (gravar), rösen och en fornborg.

Kartan till vänster visar var fornlämningar finns inom och omkring förstudieområdet.

Grönstruktur

I ett kommunalt perspektiv bildar området tillsammans med sjön Aspen en grön-blå korridor mellan Bornsjöområdet i nordväst och Tullingesjön i öster och vidare söderut mot Lida och Hanveden. E4/E20 utgör en kraftig barriär där det i stort saknas möjligheter för djur att ta sig under eller över. Området är i sin helhet en viktig förbindelselänk och spridningsväg för växter och djur samt för friluftslivet. Området är rikt på biologiskt värdefull natur och då särskilt trädmiljöer med lång kontinuitet, med mycket gamla träd och ofta ovanligt mycket död ved.

En kulturmiljöutredning har tagits fram

Natur, kulturmiljö & landskap



GRÖNSTRUKTUR

Skog/trädbevuxen mark	↔	Tall-samband
Sand och gräsmark	↔	Ek-samband
Parkmark	↔	Gräsmark-samband
Odlingsmark		
Vatten		

Karta över övergripande grönstruktur. AJ Landskap.



NATURVÄRDEN

Naturv.klass 1	Nyckelbiotop
Naturv.klass 2	Naturminne (jätteek)
Naturv.klass 3	Särskilt skyddsvärt LNS
Naturv.klass 4	Särskilt skyddsvärt LNS 2
Värdesystem tall	Biotopskydd
Värdesystem ek	

Karta över inventerade naturvärden inom områdets grönstruktur. AJ Landskap.



Gammla ek. Inom området finns många fina ekar.



Naturstig. Det finns flera naturstigar inom och kring området men alla är inte tillgängliga.

Förstudieområdets mer sammanhängande skogspartier är av betydelse för den regionala gröna infrastrukturen. Som del av Borsjökilens säkerställer dessa områden spridningen till kilens nordöstra del som i övrigt är mestadels avskuren från övriga delar.

Naturvärden

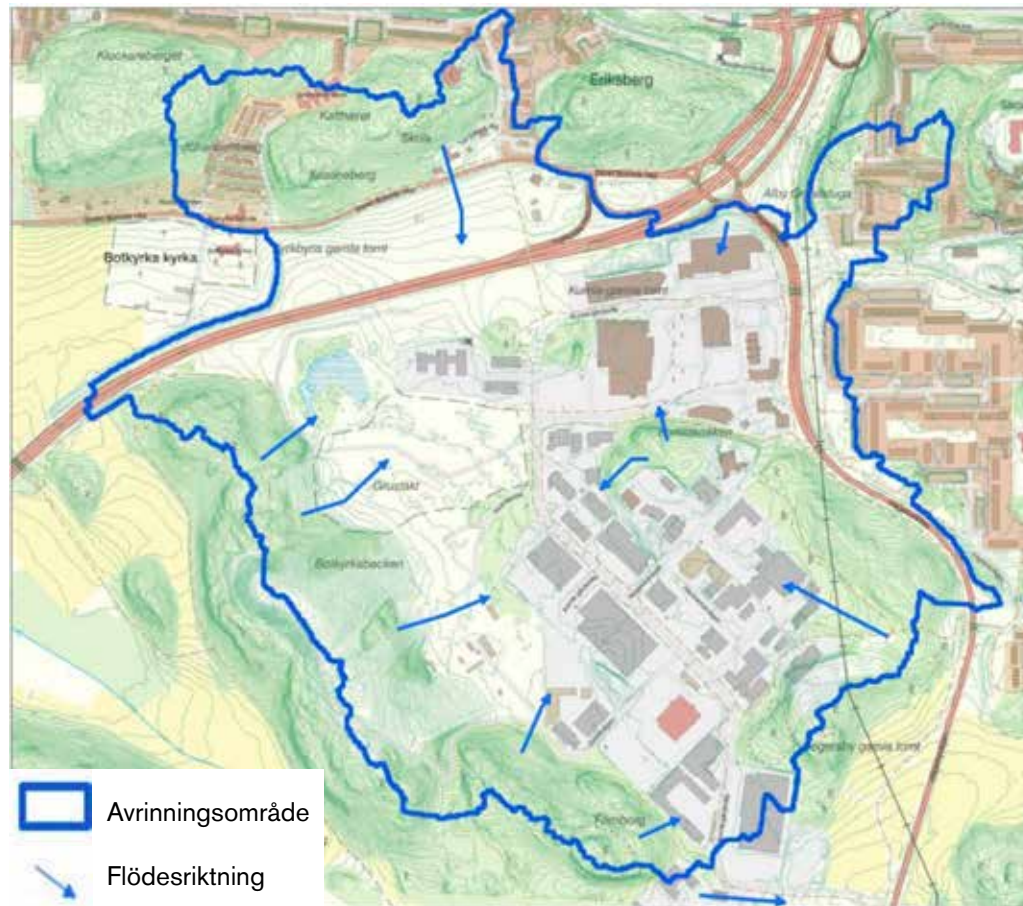
Inom och omkring förstudieområdet har flera naturvärdesinventeringar gjorts (2008, 2010 och 2020). Viktigt att påpeka är att även den skog som inte fått någon naturvärdesklass i kartan har högre värden än genomsnittlig skogsmark.

Utredningsområdet utgörs till största del av bebyggd och hårdgjord mark i Eriksbergsdalen, samt brukad odlingsmark invid E4/E20 och Botkyrka kyrka. Dessa marker hyser få naturvärden. Inom själva Eriksbergsdalen finns ett antal områden med naturvärden, men det är främst på de åsar och bergknallar som omger området som stora naturvärden återfinns.

Jordbruksmark

Delar av förstudieområdet har tidigare varit jordbruksmark. En lokaliseringsanalys av ianspråkstagande av jordbruksmark har gjorts som bedömer att denna plats är den mest lämpliga lokaliseringen för en sammanhållen utveckling av ett verksamhetsområde i norra Botkyrka, men att fortsatta överväganden om lokalisering kan behöva göras i kommande planering.

2.4 Dagvatten och skyfall



Karta över avrinningsvägar, WSP 2020.



Skyfallskarta. Visar maximala vattendjup (m) i samband med ett 100-årsregn. Grön färg motsvarar områden med maximalt vattendjup på 0,1-0,3 m, gul färg motsvarar 0,3-0,5 m och röd färg motsvarar över 0,5 m, Botkyrka kommun 2017.

En stor del av området består av hårdgjord yta vilket ställer krav på dagvattenhanteringen. I den nordvästra delen av området, mellan motorvägen och Kumla gårdsväg finns en våtmark som leder vidare österut mot livsmedelsbutikerna. Våtmarken är viktig för området då den fördröjer och rengör dagvattnet som kommer från motorvägen innan den avleds genom en dagvattentunnel.

Dagvattnet inom Södra Porten mynnar i två olika utlopp, där den största delen av områdets vatten leds via en dagvattentunnel i den norra delen av området och vidare till Albysjön. En liten del av området, främst grönytan väster om Hågelbyleden, mynnar ut i Älvestabacken och vidare mot Tullingesjön.

Albysjön bedöms ha god ekologisk status medan Älvestabacken har måttlig ekologisk status. Marken kan vara förorenad på vissa platser.

Botkyrkas skyfallskartering visar att delar av området riskerar att översvämmas i samband med kraftigt skyfall (100-årsregn). Det finns tre områden inom området som är utpekade för högre risk för djupa vattensamlingar. Dessa visas som röda områden i kartan till vänster. Det första är strax norr om cirkulationsplatsen som kopplar Kumla gårdsväg med Segersbyvägen, det andra är strax väster om den norra delen av Kumla gårdsväg och det tredje är väster om idrottshallen mot Botkyrkabacken.



Brist på grönytor. Inom området är grönyterna få och med låga estetiska och rekreativa värden.



Hårdgjorda ytor. Stor andel hårdgjord yta i området sätter press på dagvattenhanteringen.

2.5 Störningar & risker



Karta över bullernivåer mätt i ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A) samt vägar som är transportleder för farligt gods.



Karta över beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM10, under det 36:e värsta dygnet år 2020.



Karta över beräknad dygnsmedelhalt av kvävedioxid, NO₂, under det 8:e värsta dygnet år 2020.



Kraftledningen. Här vid Hågelbyleden.

Det finns flera störningar och risker inom och kring förstudieområdet idag. Läs mer om dessa i bilagorna för Miljökonsekvensbeskrivning och Riskutredning.

Buller

Området är utsatt för buller från framför allt vägtrafik på E4/E20 och Hågelbyleden men även från verksamheter och trafik inom området.

Kraftledning

I områdets östra del, längs med Hågelbyleden, löper en luftburen kraftledning. Kraftledningar ger upphov till elektromagnetiska fält och enligt försiktighetsprincipen ska nya byggnader placeras på ett avstånd från ledningen.

Farligt gods

Inom området finns flera riskkällor; E4/E20 är utpekad som primär transportled för farligt gods, Hågelbyleden, Sankt Botvids väg och Kumla gårdsväg Segersbyvägen är utpekade som sekundära transportleder. Även på andra platser inom Eriksbergsdalen kan finnas verksamheter som hanterar ämnen som kan innebära en risk.

Luft

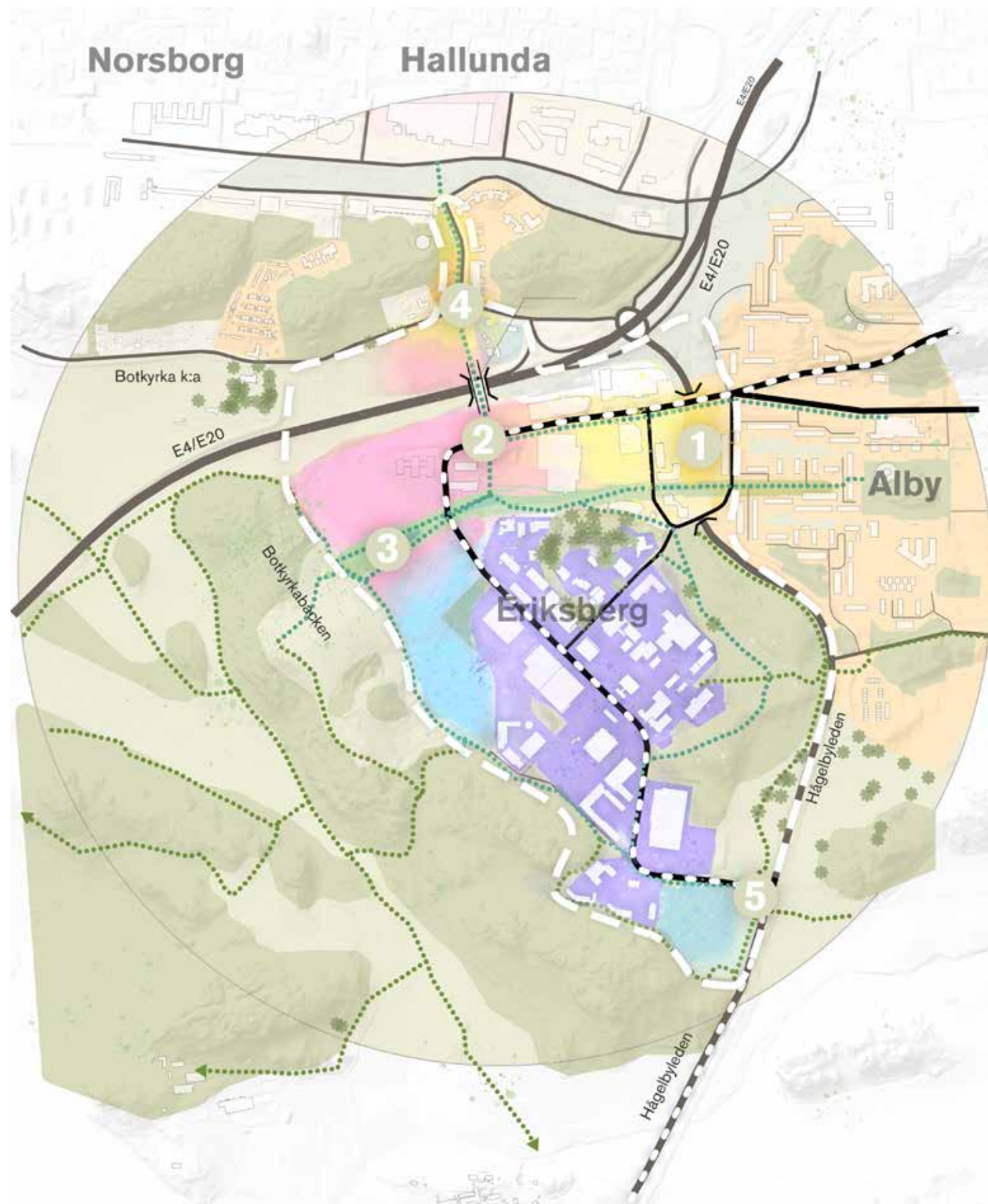
Den förhärskande vindriktningen är från sydväst och området är i normalfall välventilerat. Men mätningar vid bostäder på Lagmanlekarens väg i Alby visar att luftföroreningshalten längs Hågelbyleden stiger vid vindstilla förhållanden. Orsaken är den höga belastningen av vägtrafik på E4/E20, Hågelbyleden och i Eriksbergsdalen, tillsammans med de topografiska förhållandena som vid lugnt väder inne-

bär sämre utvärdringsförhållanden. År 2013 överskreds miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid på Lagman lekarens väg. Fler verksamheter, eventuellt bostäder och en förväntad trafikökning, riskerar att öka luftföroreningsutsläppen i området.

Förorenad mark

Eftersom det finns industriverksamhet inom området kan förorenad mark förekomma. Bland annat finns en före detta soptipp i den västra delen av området.

3. Framtidens Södra Porten



Visionsstruktur för Södra Porten.



- Målpunkter**
- 1 Östra entrén
 - 2 Centrala entrén
 - 3 Västra entrén
 - 4 Norra entrén
 - 5 Södra entrén

Utifrån Södra Portens vision i kapitel 1 presenteras i detta kapitel visionen av den fysiska strukturen för framtidens Södra Porten, som visas i kartan till vänster. Området byggs i framtiden ut med bebyggelsestrukturerna Moderna verksamheter och Handel & bostäder. Nya entréer och målpunkter skapas som lockar boende, besökande och verksamma att vistas i och passera stadsdelen. Ett grönt stråk går från öst till väst som värnar och stärker grönbå värden och rekreation. Det gröna stråket leder till de närliggande kulturmiljöerna som blir mer tillgängliga. Kumla gårdsväg byggs om till en mer stadslig gata och kopplingar mellan närliggande stadsdelar stärks genom bättre kopplingar över Hägelbyleden och E4/E20. Kulturmiljön inom och omkring området lyfts och används som en resurs.

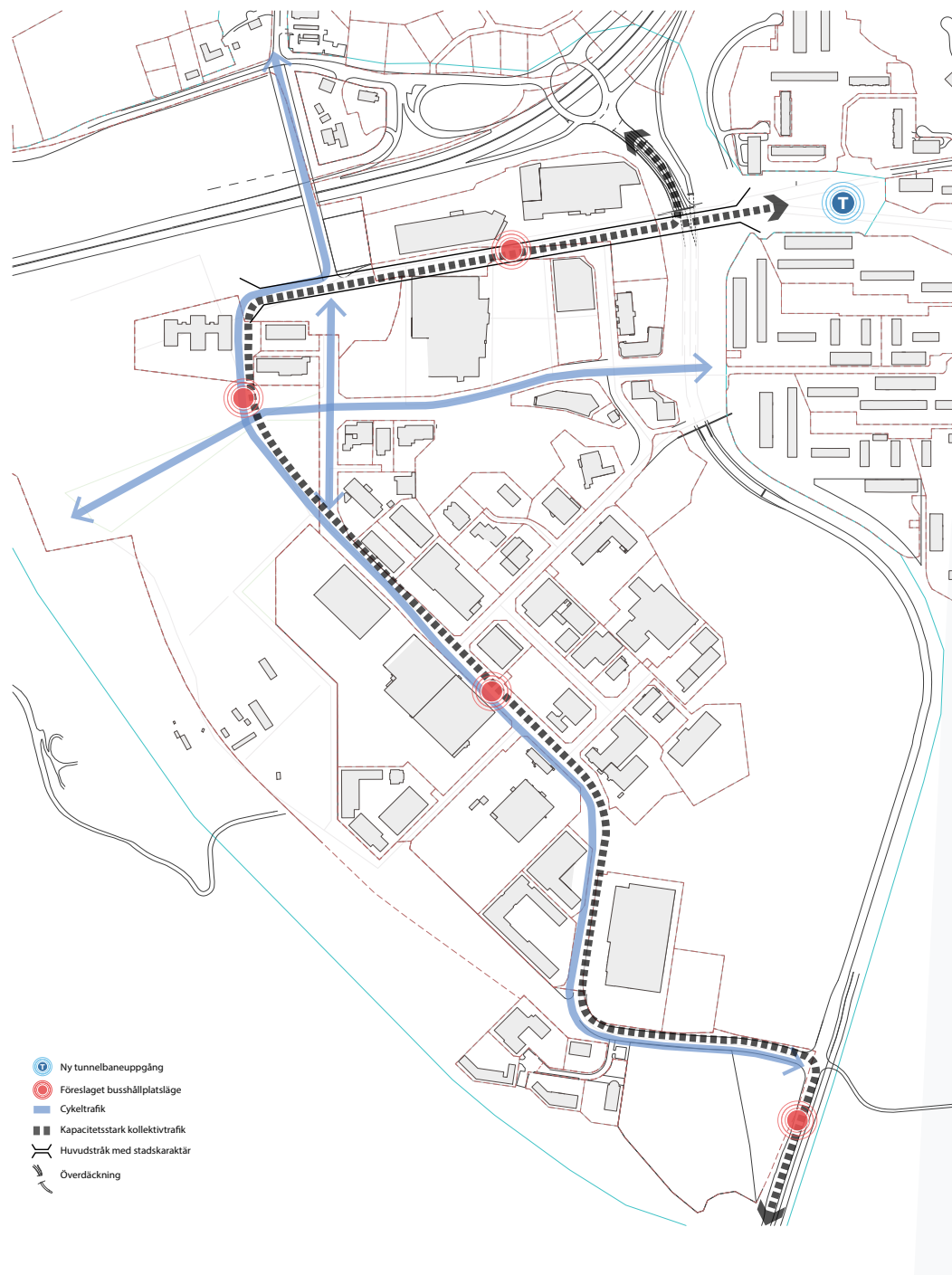
Den fysiska visionsstrukturen beskrivs i detta kapitel genom avsnitten Mobilitet och tillgänglighet, Målpunkter och entréer, Bebyggelsestrukturer, Natur och kulturmiljö och Dagvatten och skyfall.

3.1 Mobilitet & tillgänglighet

I framtiden kan kopplingarna över Hågelbyleden och E4/E20 stärkas och ny mark frigöras som möjliggör en ny stadsstruktur där offentliga rum, stråk och byggnader med olika användningsområden vävs samman.

Särskild omsorg läggs vid gestaltning av bebyggelsen längs de gator som utgör de viktigaste förbindelsestråken mellan stadsdelarna, i synnerhet Albyvägen, Kumla Gårdsväg och Tre Källors väg. Denna nya stadsmiljö ger målpunkter som integrerar och förenar stadsdelarna Alby, Eriksbergsdalen och Hallunda och bidrar till att Södra Porten utvecklas och växer.

Ett kvalitativt grönt stråk sammanbinder Albyparken med Eriksbergsdalen och leder vidare västerut mot park- och rekreationsområden runt Botkyrkabacken. Längs detta stråk skapas möjligheter för nya aktiviteter och tillgängligheten till rekreation ökar.



Karta med förslag på både kortsiktiga och långsiktiga trafikåtgärder för Kumla gårdsväg.

Trafik och gator

Transportlösningarna till, från och inom området är i framtiden hållbara. Södra Portens läge intill E4/E20 och Hågelbyleden är en naturlig transportväg till området idag men i framtiden prioriteras andra transportlösningar för att nå klimatmålen. Därför läggs stor vikt vid hållbara transporter i Södra Porten.

I framtida Södra Porten finns ett tydligt utformat gaturum som ger en säker och förutsägbar miljö för alla trafikanter. Gående och cyklister rör sig tryggt och säkert genom stadsdelen. Gångförbindelserna och tillgängligheten till omgivande stadsdelar och grönområden förbättras genom en bättre utformning och den strikta trafiksepareringen bryts på sina håll.

Kumla gårdsväg

Kumla gårdsväg är idag den väg som sträcker sig genom Eriksbergsdalen och är den största vägen i området. Vägen har i framtiden en stadsmässig struktur med fasader som möter gatan.

Med en enhetlig planering av Kumla gårdsväg kan ett centralt stråk genom Södra Porten skapas med ett gaturum som attraherar fotgängare och cyklister. Attraktiviteten är också starkt kopplad till införande av växtlighet i gaturummet. Den fyller funktionen att rama in, skugga och mjuka upp gatan. Växtligheten fyller också en viktig funktion för att hantera dagvatten och skyfall samt att rena luft.

Verksamhetsområdet är beroende av transporter, framför allt varuleveranser. Kumla Gårdsväg dimensioneras för varubilar men angränsningen med varor till

fastigheterna anordnas framför allt från lokalgatorna.

Kollektivtrafik

Kapacitetsstark kollektivtrafik med täta avgångar förbättrar tillgängligheten till området, både lokalt och regionalt. I framtida Södra Porten löper ett kollektivtrafikstråk genom området längs med Kumla gårdsväg.

Södra Porten ligger nära både Hallundas och Albys tunnelbanestationer och med förtätning och stärkta kopplingar upplevs detta avstånd ännu mindre än idag. Med en ny uppgång till Albys tunnelbanestation i västra Alby kan avståndet till den spårbundna kollektivtrafiken kortats än mer vilket skapar goda förutsättningar för besökare och arbetare att resa kollektivt.

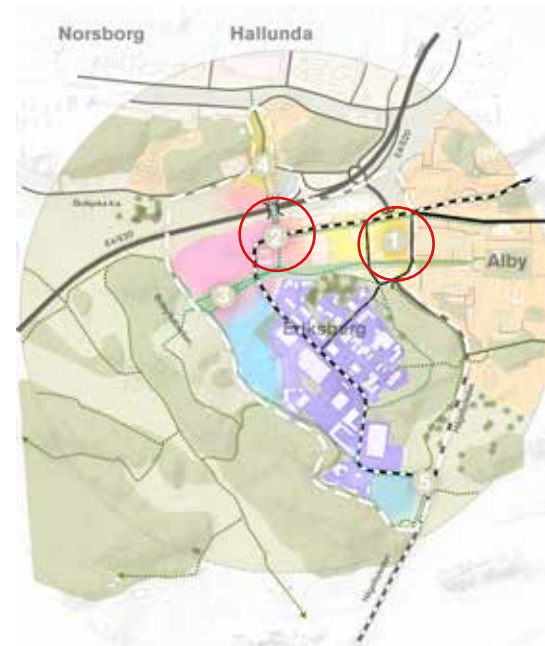


Diagram över stärkta kopplingar inom Södra Porten.

3.2 Målpunkter och entréer



1. Östra entrén - Illustrationsvy som visar en överdäckning av Hågelbyleden.



Visionsstruktur för Södra Porten med inringade entréer.



Hastighetsanpassad överfart. Överfarterna kan gestaltas med en annan markbeläggning för att hålla nere hastigheten.



Målpunkt och trafik. Vid målpunkten intill gång- och cykelbron behöver trafiksäkerhet prioriteras.

Inom framtidens Södra Porten har flera nya målpunkter och entréer tillkommit. På så sätt skapas flöden och rekreativa och sociala värden koncentreras till dessa utpekade allmänna platser. I visionsstrukturen har fem punkter pekats ut som särskilt viktiga.

1. Östra entrén

Hågelbyleden utgör idag en betydande barriär mellan Alby och Eriksbergsdalen. Dess proportioner, flöde och typ av trafik gör den till en bullerkälla och utsläpp. Den har också begränsad tillgänglighet för gång och cykel samt brist på vistelskvalitéer. Som en konsekvens saknar de omgivande stadsrummen urbana kvaliteter, vilket medför svårigheter för boende att enkelt röra sig mellan målpunkter i sin närmiljö.

Genom att på denna plats skapa en ny entré och målpunkt från Alby till Eriksbergsdalen kan barriären som Hågelbyleden utgör brytas. Detta kan göras på flera olika sätt.

Kommunen föreslår en överdäckning över en sträcka av Hågelbyleden som är mellan Alby och Eriksbergsdalen. Med överdäckning menas att trafiken på denna sträcka går i en tunnel vilket möjliggör nya vistelsezoner och bebyggelse ovanpå tunneln.

Genom överdäckningen frigörs alltså ny mark och en ny kompletterande stadsstruktur möjliggörs där offentliga rum, stråk och byggnader med olika användningsområden vävs samman. Denna nya stadsmiljö erbjuder gynnsamma förutsättningar för ett stadsbyggt rum som integrerar och förenar Alby och Eriksbergsdalen.

Om en överdäckning inte är möjlig kan en ny entré och koppling mellan stadsdelarna skapas på andra sätt. Ett exempel är att göra en fyrvägs korsning mellan den norra delen av Kumla gårdsväg och Albyvägen som bryter dagens trafikseparering på platsen. Gång- och cykelförbindelser kan också stärkas genom en gång- och cykelbro över Hågelbyleden.

2. Centrala entrén

Gång- och cykelbron från Hallunda till Eriksbergsdalen är en viktig länk som binder samman Alby med Hallunda. I framtida Södra Porten kan denna entré förbättras. Bron är i framtiden en självklar koppling mellan stadsdelarna med gott utrymme för gång och cykel. Bron kan i möjligaste mån smyckas med växter och konst, gestaltas och belysas för att öka trivselen. Även att skärma av vägen och göra bullerreducerande åtgärder förhöjer upplevelsen av passagen.

Entrén förbättras med en gestaltning och aktivering av stadsrummet vid brofästet på Eriksbergssidan. Där kan nya byggnader placeras på båda kanterna av bron och en mindre torgverksamhet kan etableras. Torget integreras med den gröna kullen och fornlämningen som finns söder om Kumla gårdsväg, där en mindre parkyta skapas som lyfter den kulturhistoriska platsen.

Genom platsen löper Kumla Gårdsväg och det är viktigt att vägen vid detta snitt utformas och gestaltas trafiksäkert. Genom att i detta läge premiera gående kan den norra och södra sidan av vägen vara en sammanhängande plats.



2. Centrala entrén - Illustration över torg mellan gång- och cykelbron och Kumla gårdsväg.

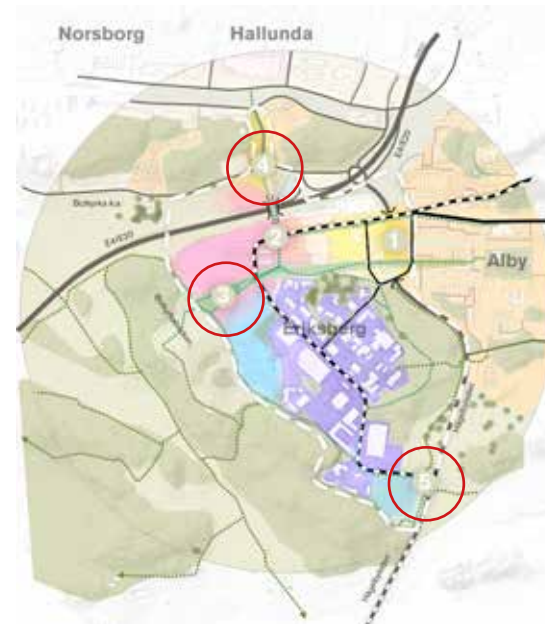
Målpunkter och entréer



3. Västra entrén - Illustration över rekreationsområde vid foten till Botkyrkabacken.



4. Norra entrén - Illustrationsvy som visar entrén till området från Tre Källors väg, norr om motorvägen.



Visionsstruktur för Södra Porten med inringade entréer.



Vattenlek. Vid den västra entrén intill Botkyrkabacken kan det finnas en lekplats med vattenlek i naturmaterial.



5. Södra entrén. Visionsvy från gång- och cykelvägen längs med Hågelbyleden norrifrån. I fronten är korsningen Hågelbyleden/Kumla gårdsväg med ny bebyggelse. (White arkitekter)

3. Västra entrén

Botkyrkabacken och Saltbergsskogen blir ett rekreationsområde tillgängligt för besökare, arbetare och boende i Södra Porten och de kringliggande stadsdelarna. Området sammanfogar flera aktiviteter och möjliggör för möten mellan människor. Här finns till exempel möjlighet till spontanidrott, lek, vila och återhämtning som riktar sig till såväl vuxna som barn och unga.

I anslutning till platsen finns befintliga samt nya och förbättrade stigar upp mot Botkyrkabackens topp samt stigar som leder bort över åsen mot sjön Aspen och skogen. Stigarna lyfter fram natur- och fornlämningsmiljöerna och binder samman området med Hågelby.

En aktivering av platsen möjliggör en ökad kvällsaktivitet i området och mer rörelse kring platsen. Knutet till platsen finns det med fördel rum för kultur- och fritidsfastigheter som hjälper till att skapa liv kvällstid.

4. Norra entrén

Här är entrén för gående och cyklister som kommer till Eriksbergsdalen från Hallunda. Vid denna entré är mötet mellan den nya bebyggelsen och landskapet med dess kulturhistoriska värden tydlig. Södra Portens bebyggelse i denna del är gediget anpassad till platsens kulturhistoriska värden med ambitiös arkitektur, genomtänkta siktlinjer och hänsyn till omgivningen.

Vid denna entré kan gärna ett kulturum placeras för att lyfta platsens kulturhistoria med Botkyrka kyrka och dess omgivning-

ar. Utsikt mot Botkyrka kyrka ska också finnas här och fortsätta när man passerar över bron. Från denna entré leds man vidare över E4/E20.

5. Södra entrén

Den sydligaste entrén in till stadsdelen finns vid korsningen till Hågelbyleden och Kumla gårdsväg. Här synliggörs Södra Porten från Hågelbyleden och är en viktig entré till stadsdelen.

Bebyggelsen vid korsningen formas med respekt till de öppna landskapen genom dess placering och volym. Ny bebyggelse underordnas trädsluetterna och utformas tillsammans med hagmarksvegetation, solitära träd och den bevarade naturkullen.

3.3 Bebyggelsestrukturer



Visionsbilder över ett framtida verksamhetsområde. Från Gestalttningsprogram för Hågelby hage, White Arkitekter.



I framtida Södra Porten har området utvecklats med framförallt två nya bebyggelsestrukturer som i denna förstudie kallas för Modernt verksamhetsområde och Handel & bostäder. Dessa visas som blått respektive gult i visionsstrukturen på sida 23.

Modernt verksamhetsområde

Bebyggelsestrukturen Modernt verksamhetsområde ligger framförallt i den västra delen av området där marken idag är oexploaterad.

Med ett modernt verksamhetsområde menas byggnad som kan innehålla många olika användningar - kontor såväl som produktion och industri. Men vad som särskiljer detta område mot ett traditionellt verksamhetsområde är den hållbara profilen, både vad gäller bebyggelsen, dess innehåll och de offentliga rummen.

Byggnaderna består av hållbara materialval såsom trä och tegel och grönska eller förnyelsebar energiproduktion möjliggörs på tak och väggar. Byggnaderna bygger upp gaturummet och gör det överblickbart och befolkat. Entréer för arbetande och besökare placeras längs med de offentliga gaturummen och har så mycket öppen fasad som möjligt. Där möjlighet finns placeras bebyggelsen vid fastighetsgräns mot de offentliga miljöerna.

För att bryta upp byggnadsvolymnernas skala och för att anpassa bebyggelsen till omgivningen utformas den med varierade storlekar, tak och fasadmaterial.

De offentliga stråken och platserna befol-

kas av närboende, arbetande och besökare och entréer mot gatan utgör en del i att göra de offentliga rummen trygga och skapa förutsättningar för möten. Entréerna utformas med omsorg om detaljer och med kontakt mot gatan. Rangering och upplag vänds in mot kvarterens mitt med plats för varuinlastning.

Det ska vara enkelt för verksamheterna i lokalerna att ha ett utbyte med varandra och att skapa kluster. Bebyggelsen kan underlätta för detta genom hubbar och andra gemensamma ytor.

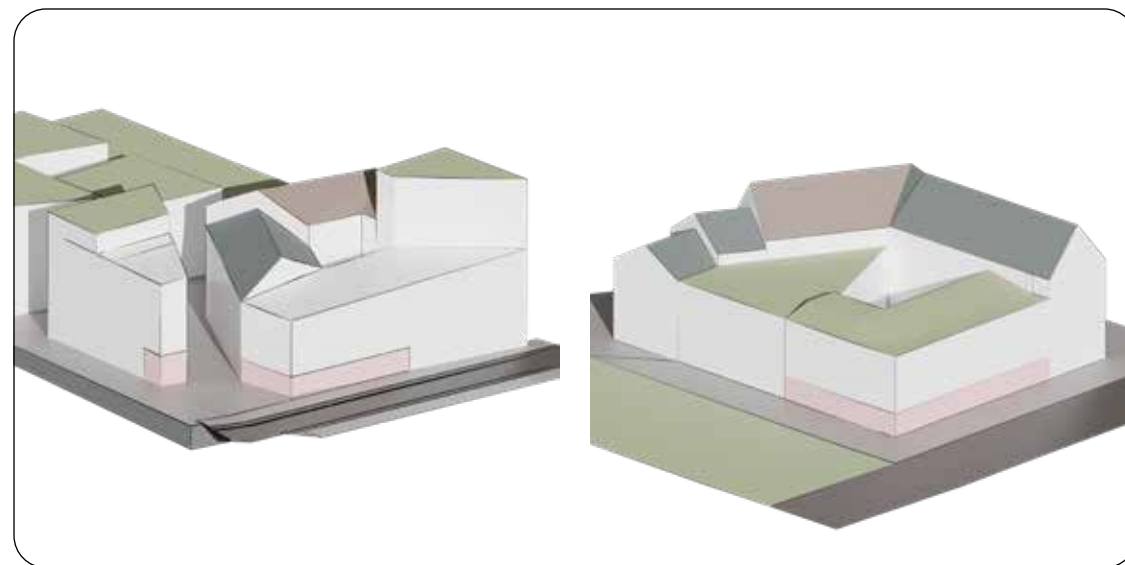
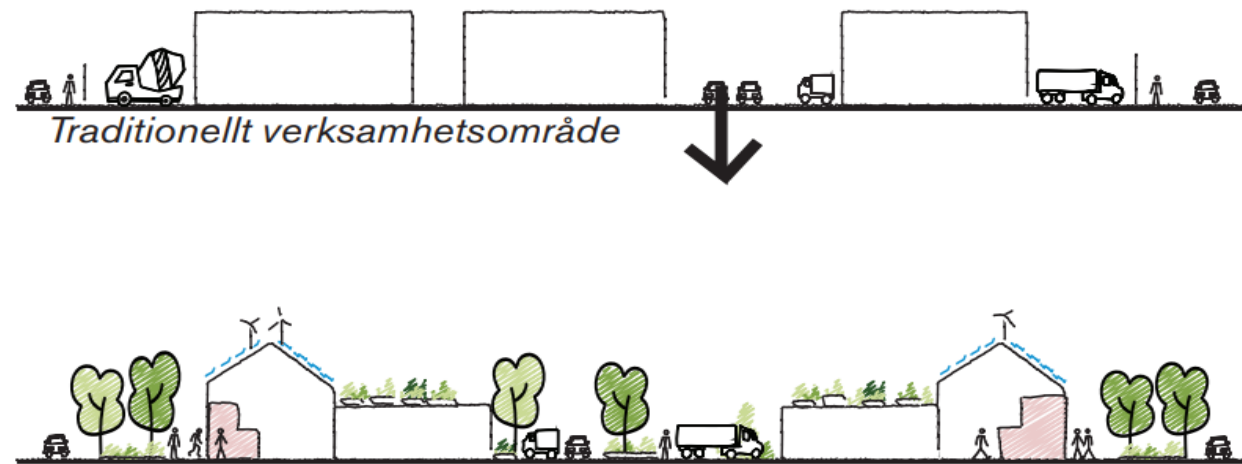
Den norra delen

Inom den norra delen, jämfört med den centrala och södra delen, av verksamhetsområdet utgörs bebyggelsen av en högre grad av arbetsintensiva verksamheter, såsom kontor. Där finns en nära anslutning till både Hallunda och Alby med spårbunden kollektivtrafik och centrum. I strategiska lägen i bottenvåningarna läggs handel och restaurangverksamhet för att skapa målpunkter, rörelse och service inom området.

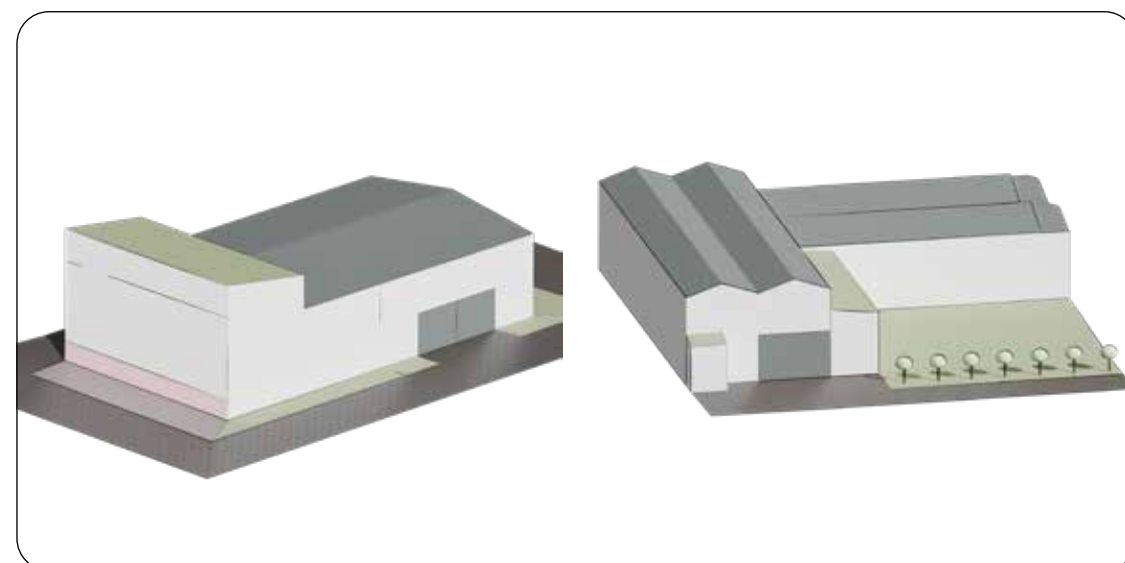
Här finns även närheten till det gröna stråket och där bebyggelsen möter grönskan finns utrymme för restauranger, caféer och andra typer av verksamheter som skapar rörelse även under kvällstid och helger.

Kvarteren inom denna del formas med omsorg efter befintliga förutsättningar. Det kan exempelvis uppnås genom att bryta upp kvarter för att bevara och skapa siktlinjer mot Botkyrka kyrka, variera höjdlandskapet och vara varsam mot den kulturhistoriska miljön och bygga högre och tätare närmare kollektivtrafiken. Be-

Bebyggelsestrukturer



Exempel på kvarter med hög arbetsintensitet i den norra delen.



Exempel på bebyggelse med modern industri.

Aktivitet i
bottenvåning

Varierade
höjder, tak och
fasader

Entréer mot
gatan

Tak med
möjlighet till
grönska & energi-
produktion



Träbebyggelse. Ett modernt verksamhetsområde med hållbara materialval.

byggelsen anpassas även till miljöförutsättningar såsom buller och partikelhalter från E4/E20.

Den centrala och södra delen

Jämfört med den norra delen kan arbetsintensiteten i dessa delar av verksamhetsområdet vara lägre. Däremot är det positivt med en blandning av bebyggelse och verksamheter även här. Till exempel kan en byggnad innehålla en verksamhet med någon form av småskalig produktion eller industri i bottenvåningen med kontor ovanpå. Dessa byggnader kan också möjliggöra visningslokaler och försäljning i bottenvåning.

Omsorgsfull förtätning

Det befintliga Eriksbergsdalen med dess varierade näringsliv kan i framtiden förtätas omsorgsfullt. Den befintliga bebyggelsen kan utvecklas allt eftersom områdets aktörer är redo för att växa och förändras. Här läggs fokus på att tillvarata befintlig bebyggelse och dess material. Förnyelse genom återbruk ger en hållbar arkitektur och bidrar till att bevara befintliga kvaliteter inom området.

Bebyggelsestrukturer



Exempel på bostads- och handelskvarter.



Slutna
bostadskvarter

Blandning
av handel och
bostäder

Små torg

Variation i
bebyggelsen

Handel & bostäder

I den nordöstra delen av området samt norr om motorvägen mot Hallunda har bebyggelsen utvecklats med en blandning mellan handel och bostäder. Med denna utvecklade bebyggelsestruktur skapas ett tydligare och mer levande stråk mellan Alby, Eriksbergsdalen och Hallunda.

Även här kännetecknas bebyggelsestrukturen av hållbara materialval och med varierade huskroppar skapas en visuellt intressant stadsbild. Mot de offentliga platserna finns service såsom restauranger och butiker med inbjudande entréer och stora fönsterpartier. Mellan kvarteren kan mindre torg finnas.

Ny bostadsbebyggelse kan med fördel ha slutna kvarter. Längs med kvarteren finns stråk och platser med definierade målpunkter. På så sätt skapas en tydlig skillnad mellan det privata och offentliga rummet som ger förutsättningar för befolkade och trygga stadsrum. Dessa typer av bebyggelsekvarter möjliggörs på bästa sätt genom att överdäcka en del av Hågelbyleden eftersom ny byggbar mark då frigörs.

Bebyggelseutvecklingen i denna del sker med hänsyn till de handelsverksamheter som finns där idag. Genom förtätning och ombyggnation utvecklas området successivt.

Norr om motorvägen, längs med Tre Källors väg mot Hallunda, kan förtätning av bostäder och handel ske som kopplar an till den befintliga bebyggelsen på den östra sidan om vägen. På den västra sidan om vägen finns natur- och kulturvärden som bebyggelsen värnar om och anpassas till.

Hållbar bostads- och handelsbebyggelse. Byggnader med hållbara materialval och aktiva bottenvåningar.

3.4 Natur och kulturmiljö



Grönstrukturvision för Södra Porten.

Delar av Södra Porten ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården och inom området finns även höga naturvärden. Dessa förutsättningar bildar ramen för bebyggelsen och bidrar till områdets framtida karaktär.

I framtida Södra Porten har all bebyggelse kombinerats med en genomtänkt användning av grönska. Det gröna blir en del av Södra Portens signum och ett sätt att minska både områdets ekologiska avtryck samt effekten av klimatförändringar. Grönskan ger rekreativa värden för de som arbetar i området och för boende i stadsdelarna intill. Inom området finns gröna, kvalitativa platser och stråk för både lugn, återhämtning och aktivitet.

I kartan till vänster visas en vision för grönstrukturen inom området. Här integreras det gröna med områdets kulturhistoria, Albys modernistiska bebyggelse och Eriksbergsdalens befintliga verksamheter.

Ett grönt stråk sträcker sig från Albyparken i öst till Botkyrkabacken med dess natur- och rekreationsområde i väst. Skogspartierna som finns centralt i området öppnas upp och blir mer tillgängliga för rekreation och bidrar till att naturvärden och eksamband bibehålls och stärks. Genom öppna skogspartier stärks inte bara naturvärdena utan även fornlämningarna tillgängliggörs och den historia de representerar lyfts fram.

Längs med Kumla gårdsväg och kvartersgator finns välplanerad grönska med träd och planteringar.

Natur och kulturmiljö

Natur

Naturen och vegetationen i området påverkar ekosystem, rekreation, upplevd trygghet och utseende på platsen.

Grönstråket

Från Albyparken i öst till Botkyrkabacken i väst sträcker sig ett nytt grönstråk. Grönstråket byggs upp med robust, naturlig grönska där ekar får en framträdande roll för spridning av eklevande arter. Stråket skiftar i karaktär och man rör sig mellan öppna gräsytor och slutna dungar av träd med inslag av dammar och svackor för hantering av dagvatten.

I den östra delen av grönstråket som angränsar till Alby kan stråket ha en mer parklik karaktär som gestaltas på ett sådant sätt att det kopplas samman med kringliggande miljöer och skapar ett tryggt stadsrum. Här kan även parklek finnas. Vid denna del kopplas grönstråket även till gamla Göta landsväg.

Längre västerut kan grönstråket övergå från ett parklikt grönstråk till en mer extensiv naturmiljö som växer ihop med Botkyrkabacken och Saltbergsskogen. I slutet av grönstråket finns möjlighet till idrott och lek tillsammans med dagvattendammar.

Växtvalen harmoniserar med omkringliggande naturområden för att bibehålla kontinuiteten och stärka sambanden för lokala växtlevande organismer. Ängsmarker och naturplanteringar placeras i den mer extensiva delen av grönstråket. Dessa gynnar biodiversitet och naturligt förekommande arter. Därtill kan naturplanteringar gestaltningsmässigt bidra genom att koppla samman det gröna stråket med

naturområdet.

Naturvärdena hos den våtmark som idag finns söder om E4/E20 ersätts till viss del i områdets nya grönsstruktur. Men de värden som inte går att ersätta inom området behöver kompenseras på en annan plats.

Ekmiljöer

Enligt de naturvärdesinventeringar som gjorts är det av största vikt att ekmiljöer sparas och planeras in i området. Ekträd planteras på ett sådant sätt så att de skapar ett samband som stärker befintliga ekträd och därmed skapar ett sammanhängande habitat.

Värmeöar

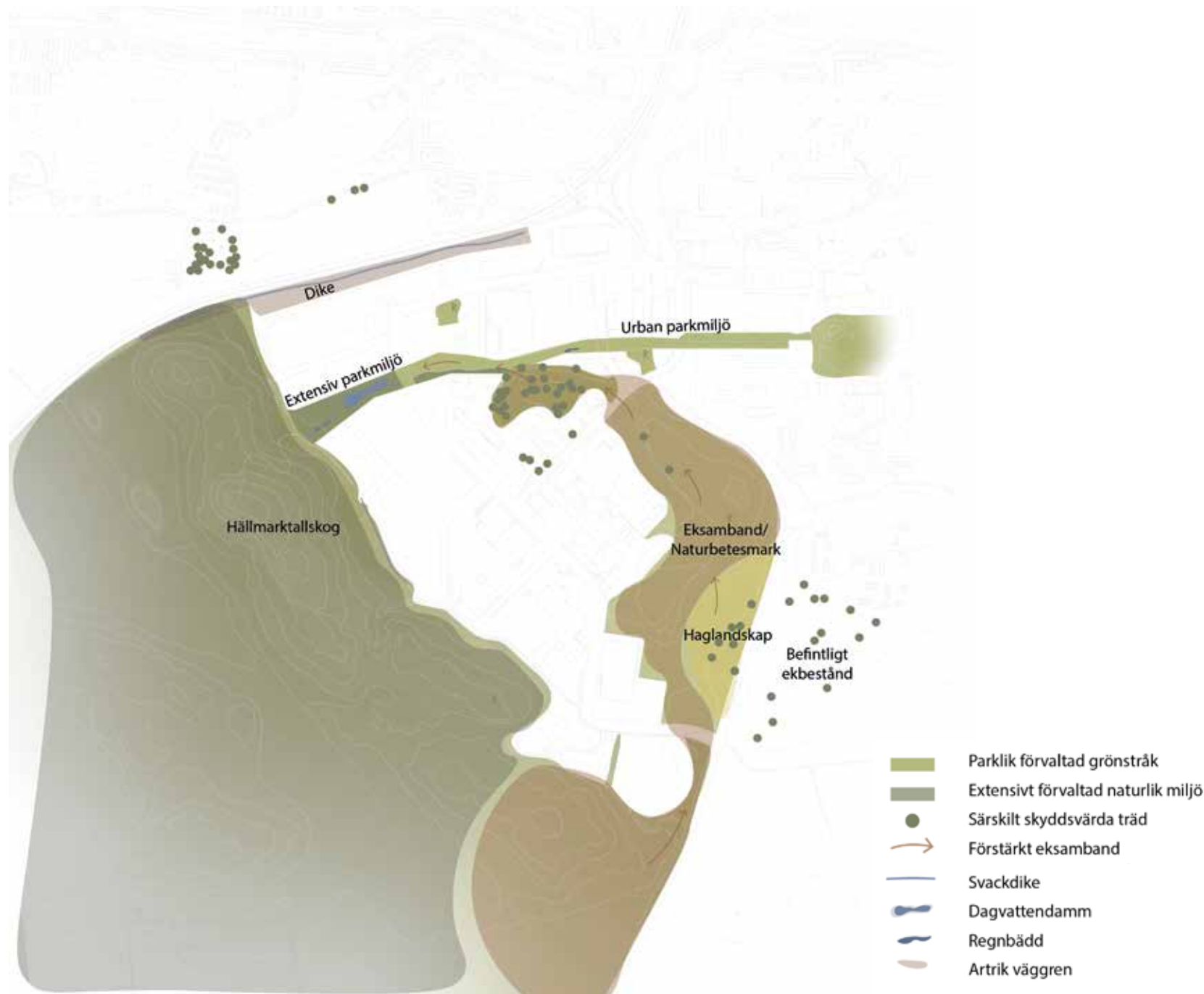
Värmeöar förväntas intensifieras framöver på grund av klimatförändringar. Eriksbergsdalen har stora hårdgjorda ytor och är därmed extra utsatt för värmeöar vilka kan orsaka höga nivåer av värmestress. Grönska i stadsbilden spelar en avgörande roll för temperaturreglering genom de ekosystemtjänster som genereras. Vegetationens ekosystemtjänster för temperaturreglering ges genom skuggning och kylning från växtlighet.

Kulturmiljö

Gröna värden och kulturmiljö är tätt sammankopplade och kan förstärka varandra. I framtida Södra Porten har områdets kulturhistoriska värden och dess bärande berättelser lyfts och tydliggjorts samt skapat nya värden.

Natur- och kulturstigar

Genom att bevara och värna Göta landsväg förstärks kulturminnena och bildar



Vegetation inom Södra Porten.



Tall. Finns i stor utsträckning i Saltbergsskogen väster om Eriksbergsdalen. Barrträd är effektiva koldioxidbindande träd och har visuella fördelar med dess barr året runt.

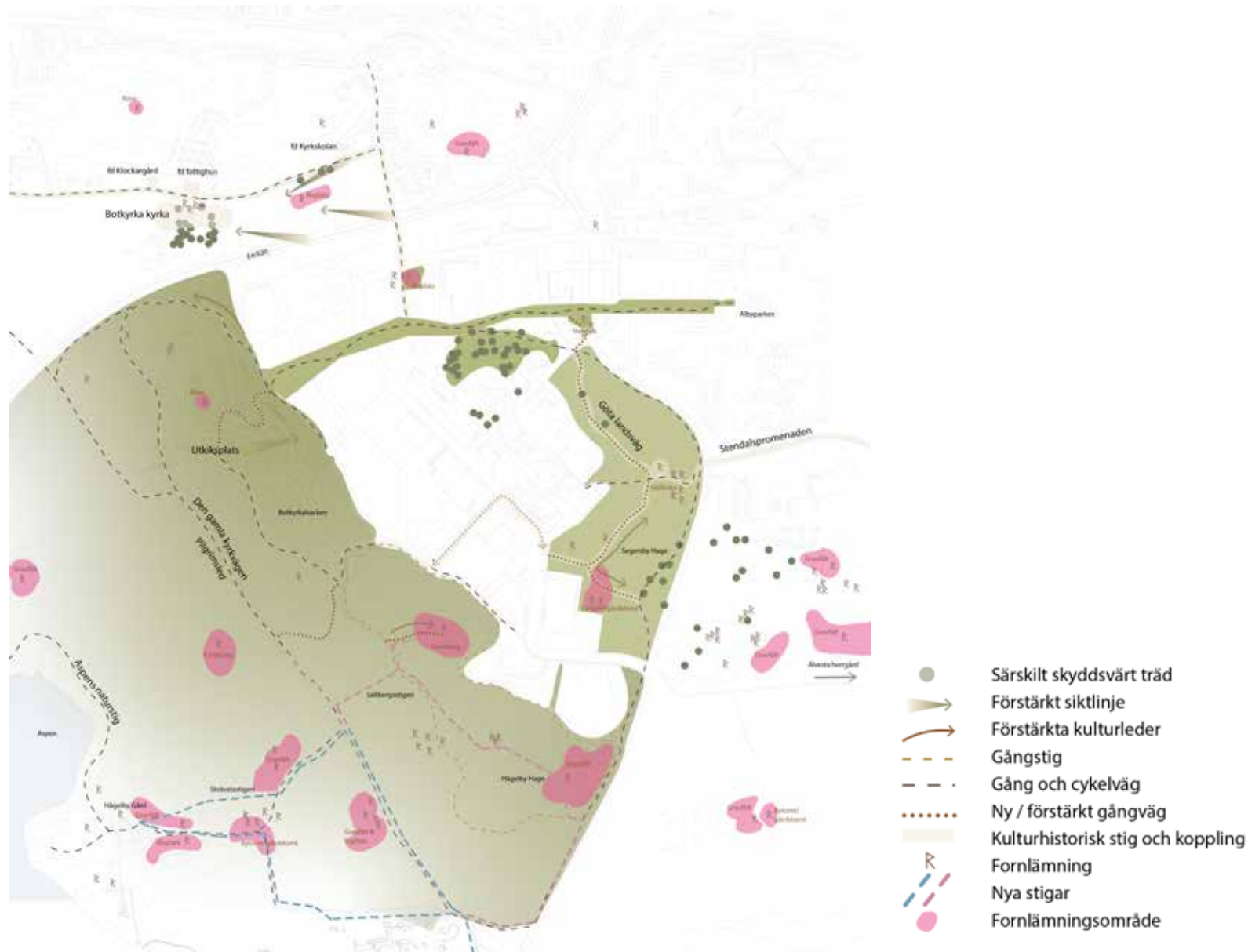


Hassel. Flerstamigt träd som är naturligt förekommande i området och bra i parkmiljö.



Urbana ängsmarker. Artrika miljöer med hög biologisk mångfald. (White 2017)

Natur och kulturmiljö



Kulturmiljö inom och omkring Södra Porten. Ungefärlig placering av fornlämningar och fornlämningsområden. För mer exakt placering, se sida 17.



Tillgänglig information. Ett tydligt skyltsystem kan öka tillgången till både rekreation och kulturhistoria.



Naturbetesmark. Restaurering av betesmark bidrar till biologisk mångfald och förbättrad tillgång till grönområden och fornlämningar.



Utsiktsplats. En tillgänglig utsiktsplats blir en destination med vacker utsikt.

tillsammans med grönstråket ett rekreativt och kulturrikt stråk genom Södra Porten.

Redan idag finns flera kultur- och naturstigar i och nära anslutning till planområdet. Stendalspromenaden går från Alby in i planområdet och förlängs genom området via gamla Göta landsväg. Strax väster om planområdet går Pilgrimsleden och Aspenstigen. Båda dessa vandringsleder är i framtiden lätta att nå via den gröna entrén som skapas nedanför Botkyrka-backen.

Söder om området planeras redan idag två uppskyltade vandringsstigar, Saltbergstigen och Skrävstastigen där natur och fornlämningsmiljöerna beskrivs.

Siktlinjer

Botkyrkabacken har möjlighet att bli en ny utflyktsnod. Från toppen av backen ges en unik vy av mötet mellan den modernistiska stadsbilden och det böljande kulturlandskapet med Botkyrka kyrka som byggnadssymbol.

Botkyrka kyrka och sockencentret respektteras som ett landmärke och ges ett öppet landskap omkring sig för att platsen ska ha kvar den historiska läsbarheten. Genom att bygga nya kopplingar över E4:an skapas utblickar mot kyrkan och det öppna kulturlandskapet och den nya arkitekturen på denna plats planeras respektfullt i förhållande till kulturmiljön.

Södra entrén

Förstudieområdet gränsar i söder mot ett öppet kulturlandskap som sträcker sig österut mot Elvesta och Albysjön och sydväst mot Hågelby och sjön Aspen. Här behålls det öppna kulturlandskapet med

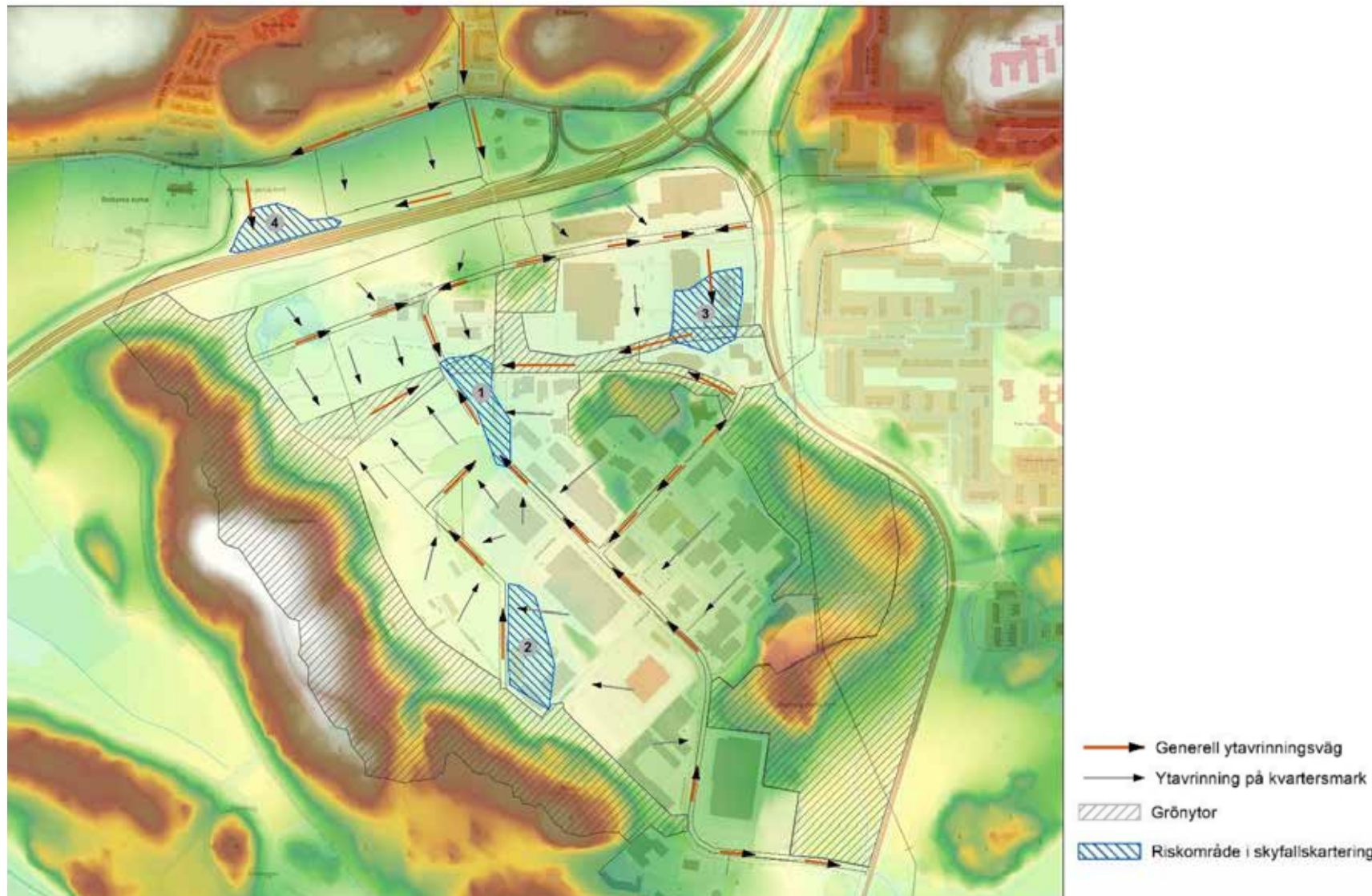
gamla ekar väster om Hågelbyleden. Mötet mellan kulturlandskapet, fornlämningarna och den nya bebyggelsen vid den södra infarten till Kumla gårdsväg studeras grundligt för att på ett respektfullt sätt möta den kulturhistoriska miljön.

Fornlämningar

Inom området finns ett stort antal fornlämningar från framförallt brons- och järnåldern. De ligger i många fall på höjder i landskapet som sammanfaller med grönområdena. Genom att skapa parkmiljöer med grönska och fornlämningar kan kulturmiljöerna användas som en resurs.

Fornlämningarna uppmärksammas och lyfts fram genom förbättrad skötsel och skyltprogram och blir en integrerad del av gångstråken i området. I området har flera unika arkeologiska fynd redan gjorts. Genom att beskriva och lyfta vad man fann vid tidigare utgrävningar skapas förståelse för platsens kulturhistoria.

3.5 Dagvatten och skyfall



Skyfallsanalys inom och omkring Södra Porten.



Dagvattendamm. Har flera funktioner utöver omhändertagande av dagvatten. Denna bild visar en nyligen byggd dagvattendamm i Fittja.



Svackdike. Dagvatten samlas upp från hårdgjorda ytor och leds till svackdiken som löper genom gröonstråket och slutar i dagvattendammen.



Armerat gräs. Kan användas istället för hårdgjorda ytor vid till exempel parkeringar. Det skapar möjlighet för vattnet att infiltreras genom marken och ger ett visuellt bättre intryck än asfalt.

I framtida Södra Porten finns en klimatanpassad dagvattenhantering där dagvattensystemet dimensionerats och konstruerats för att klara framtida klimatförändringar och extrem nederbörd. Dagvattenhanteringen ses som en resurs i stadsmiljön och bidrar till en grönblå struktur med ett rikare växt- och djurliv.

Grönstråket

En stor del av dagvatten och skyfall omhändertas i det nya gröonstråket (grönstråket beskrivs på sida 30).

Inom gröonstråket finns ett öppet dagvattensystem för att hantera avrinning från de omgivande mer hårdgjorda ytorna. En större dagvattendamm kan tillsammans med exempelvis svackdike och regnbäddar anpassa området mot framtida klimatförändringar och häftiga skyfall. Ett öppet dagvattensystem bidrar också till att förstärka estetiska och rekreativa kvalitéer i området, öka biologisk mångfald, rena dagvatten och fungera som en positiv marknadsföring för området.

Marken inom området består till stor del av lera, silt, torv och urberg samt tillförda fyllnadsmassor, vilket gör att dagvattenlösningar som enbart baseras på infiltration inte förespråkas. Dagvattenanläggningar inom området måste därför förses med någon form av utlopp som gör att det vatten som inte infiltrerar kan avledas vidare.

Vägdike längs E4/E20

Våtmarken som finns inom området idag fungerar som utjämning och rening av det dagvatten som rinner av från E4/E20. Om våtmarken fylls igen behöver det vatten som rinner till våtmarken idag, fördröjas

och renas inom den nya dagvattendammen eller andra fördröjningslösningar som kommer anläggas mer centralt inom området. Ett dagvattendike längs med motorvägen kan till exempel hantera viss mängd avrinning och tillsammans med en gestaltning av vägrenen bidra med biologisk mångfald och förbättra visuella kvalitéer längs med vägen.

Kvartersmark

På kvartersmarken hanteras vattnet genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Även där kan öppna dagvattenlösningar finnas eftersom de bidrar till ekosystemtjänster och vistelsekvaliteter.

4. Hållbar utveckling och fortsatt planering



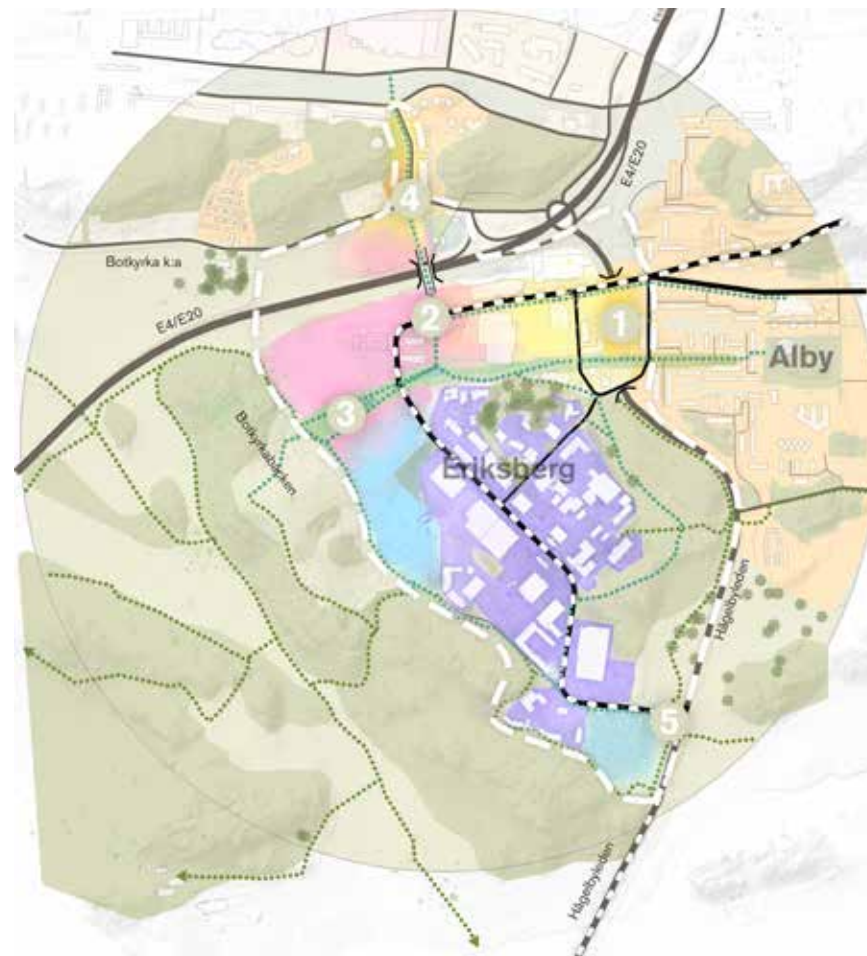
Visionsbild över grönstråket.

I detta fjärde och sista kapitel beskrivs den fortsatta planeringen och genomförande av Södra Porten.

För att Södra Porten ska bli en hållbar stadsdel behöver hållbarhetsarbetet ingå systematiskt i de fortsatta planerings- och genomförandeprocesserna och sedan följas upp. Därför har hållbarhetsmål med tillhörande strategier tagits fram som beskrivs i detta kapitel.

4.1 Hållbar utveckling

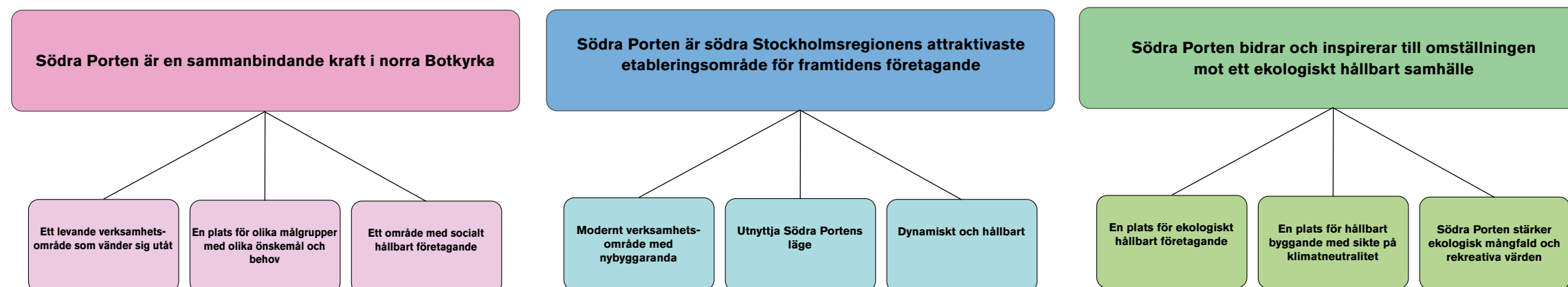
Vision - Här börjar det nya Stockholm



Mål med hållbarhetsinriktning

Hållbarhetsarbetet inom Södra Porten ska leda till socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Det innebär utveckling av modern byggnadsteknik, attraktiva och trivsamma gaturum och liv mellan husen, infrastruktur som i stor och liten skala bidrar till sammankopplade stadsdelar och hållbart resande samt livaktigt och innovativt företagande. Södra Porten ska vara en hållbar, grön och resiliënt stadsdel som utvecklas i samklang med natur- och kulturmiljö.

Stadsutvecklingen i Södra Porten leds av ett systematiskt hållbarhetsarbete med en inriktning som stärker områdets attraktivitet och läge i regionen. Södra Porten ska vara en stark kraft i sig själv och samtidigt hjälpa till att stärka närliggande stadsdelar i norra Botkyrka. Hållbarhetsarbetet i Södra Porten består av tre mål med hållbarhetsinriktning. Varje mål har tre strategier som ska vara vägledande för måluppfyllelsen.



Hållbar utveckling

Mål 1 - Södra Porten är en sammanbindande kraft i norra Botkyrka

Södra Porten ska präglas av närhet, öppenhet och tillgänglighet och bidrar till ett sammanhållet norra Botkyrka. Södra Porten ska vara en befolkad stadsdel med kopplingar till omkringliggande områden som i första hand innehåller verksamheter men också bostäder och stadsmiljöer för vistelse, möten och rekreation. Verksamhetsområdet inom Södra Porten ska vara levande och dynamiskt med många olika företag och arbetsplatser.

Inom Södra Porten ska det finnas en mångfald av verksamheter, dels internationella företag som kopplar området mot omvärlden, dels företag med stark lokal förankring. Utvecklingen av Södra Porten ska vara inkluderande och präglas av delaktighet och samarbeten på flera olika nivåer och mellan många olika parter. I Södra Porten finns samverkan och en nära dialog mellan företag, arbetande och boende samt mellan nya och gamla företag. Samverkan har en tydlig hållbarhetsprofil med möjligheten att samarbeta kring tjänster och service i området.

Ett levande verksamhetsområde som vänder sig utåt

- Ett sammanhållet gatunät skapas som överbryggar barriärer och knyter samman och stärker kopplingarna med omgivande stadsdelar och till natur- och kulturområden.
- Funktionsblandning och variation av verksamheter ger befolkade stadsrum.

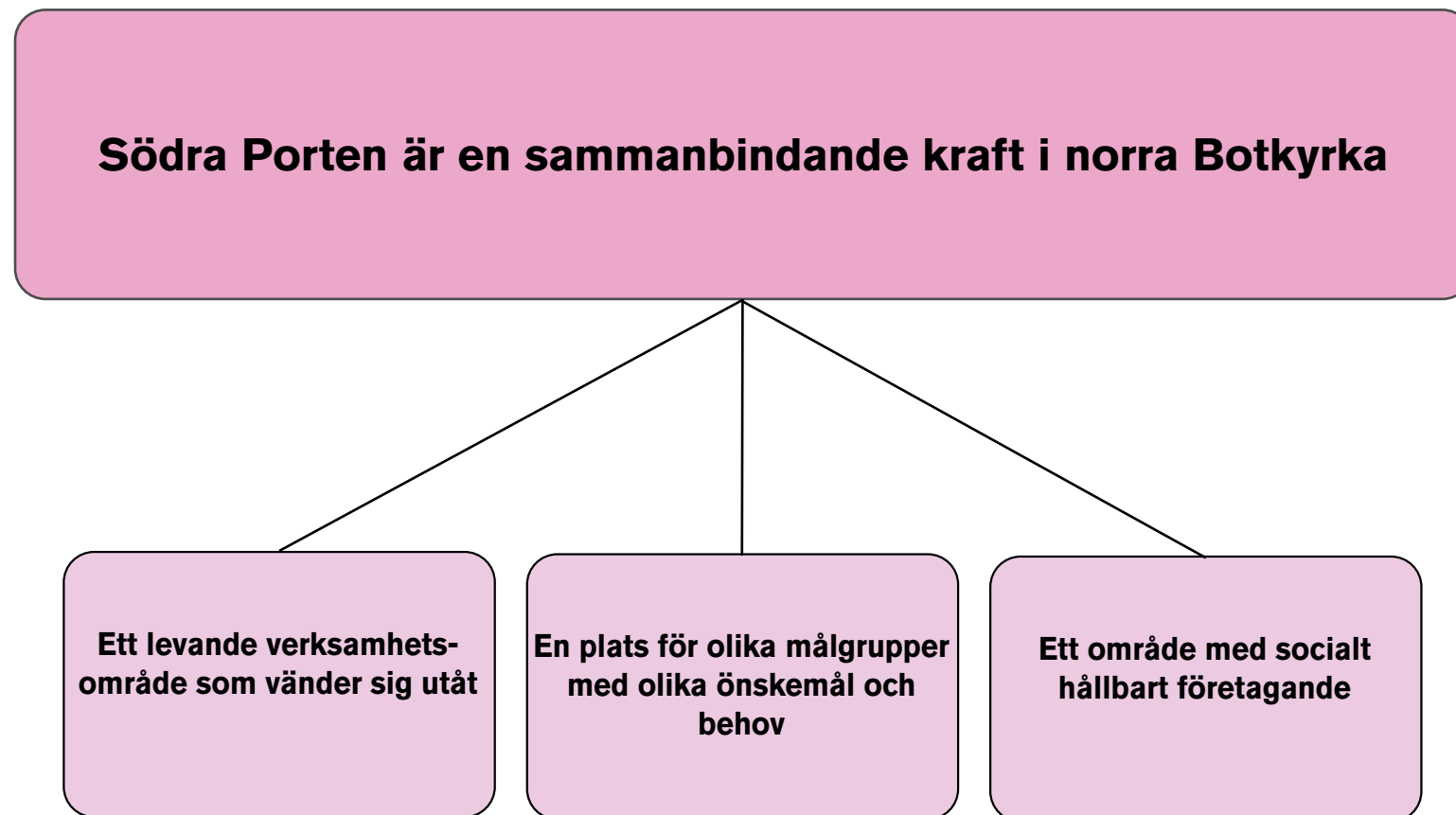
- Entréer och fönster mot gatan aktiverar fasaderna och gör stadsrummen befolkade och trygga.

En plats för olika målgrupper med olika önskemål och behov

- För att skapa flöden och möten koncentreras rekreativa och sociala värden på allmän platsmark till utpekade stråk och platser.
- Tillgängliga, attraktiva och varierade mötesplatser tillskapas som ska locka boende, besökande och verka i alla åldrar att vistas och passera.
- Områdets bostäder ska ha en variation, stödjer kommunens bostadsförsörjning och hjälper till att befolka Södra Porten efter verksamhetstid.

Ett område med socialt hållbart företagande

- Att olika typer av företag kan etablera sig ger en mångfald av näringslivet, skapa olika typer av arbetsplatser och kan stödja den lokala arbetskraften.
- Främjande av företag med lokal förankring hjälper till att koppla stadsdelarna i norra Botkyrka till Södra Porten vilket ger genomströmning, lokal förankring och identitet.
- Företagarföreningar och andra typer av samarbeten mellan näringslivet i Södra Porten och kommunen ger bra förutsättningar för framtida samverkan, samlokalisering och samanhållning.



Hållbar utveckling

Södra Porten är södra Stockholmsregionens attraktivaste etableringsområde för framtidens företagande

Modernt verksamhetsområde med nybyggaranda

Utnyttja Södra Portens läge

Dynamiskt och hållbart

Mål 2 - Södra Porten är södra Stockholmsregionens attraktivaste etableringsområde för framtidens företagande

Södra Porten ska ha en tydlig hållbarhetsprofil och attrahera företag med samstämmiga ambitioner. Området ska präglas av idéer om att framtidens affärer är klimatneutrala, gröna och hjälper till att bygga ett hållbart samhälle med hänsyn till klimat, natur och människa. I Södra Porten ska det finnas potential för cirkulär ekonomi där utveckling och förverkligande av cirkulära lösningar bidrar till både hållbar stadsutveckling och att skapa Storstockholms attraktivaste etableringsområde. Södra Porten ska vara ett modernt arbetsplatsområde med en företagsvänlig miljö och service som erbjuder ett unikt läge i Stockholmsregionen.

Genom att stärka Södra Portens närhet till regionen bland annat med ny infrastruktur och kollektivtrafik skapas närhet till arbetskraften. Södra Porten ingår samtidigt i ett nätverk av platser längs i E4-stråket och stödjer den regionala utvecklingen i södra Stockholm. Södra Porten ska utvecklas med närheten till Stockholmsregionen och Arlanda.

Modernt verksamhetsområde med nybyggaranda

- Låt företag vara med och påverka och forma området från start.
- Bygg in flexibilitet i befintliga strukturer och skapa på så sätt möjligheter att ta fram helt nya lösningar, verksamhe-

ter och inriktningar för området.

- Södra Porten har plats för innovativa företag inom teknik och produktion som vill växa och utvecklas.

Utnyttja Södra Portens läge

- Södra Portens läge utnyttjas genom att kopplingarna mot regionen stärks av funktionell transportinfrastruktur, konkurrenskraftig och förutsägbar kollektivtrafik samt innovativa transportlösningar.
- I Södra Porten kan företagen både få den uppkopplade dynamiken, närheten till arbetsplatsen och närheten till naturen.
- Genom en proaktiv och tydlig marknadsföring kan Södra Porten bli en välkänd plats och områdets potential och regionala funktion kan utnyttjas till fullo.

Dynamiskt och hållbart

- Genom en tydlig hållbarhetsinriktning attraherar Södra Porten intresse för likasinnade och ger plats för synergier och innovativt företagande.
- I Södra Portens verksamhetsområde bör utvecklingen utgå från företagets behov av dynamiska miljöer, funktionella lokaler och bra serviceutbud.
- Genom etablering av utbildning till exempel yrkesförberedande gymnasium skapas synergier mellan utbildning och näringsliv.

Hållbar utveckling

Södra Porten bidrar och inspirerar till omställningen mot ett ekologiskt hållbart samhälle

En plats för ekologiskt hållbart företagande

En plats för hållbart byggande med sikte på klimatneutralitet

Södra Porten stärker ekologisk mångfald och rekreativa värden

Mål 3 - Södra Porten bidrar och inspirerar till omställningen mot ett ekologiskt hållbart samhälle

Södra Portens utveckling ska bidra till hållbar utveckling genom att i tidigt skede beakta frågor om klimatpåverkan, cirkulär ekonomi och biologisk mångfald. Utveckling och förvaltning ska präglas av hållbara lösningar och innovationer för energi, transporter och ekosystemtjänster. Ett drifts- och förvaltningsperspektiv kopplat till hållbarhet ska tas med i utvecklingen av området. Södra Porten präglas av flexibel utveckling och ett öppet synsätt som tillåter och testar nya lösningar. Södra Porten ska bidra till kommunens mål att vara klimatneutralt till år 2045 genom aktiva val inom design, byggmaterial och byggsystem utifrån ett livscykelperspektiv samt innovativa lösningar inom energiförsörjning, mobilitet och transporter.

Klimatanpassning är en naturlig del av Södra Porten där mångfunktionella lösningar gynnar områdets resiliens, biologisk mångfald och ekonomiskt hållbara lösningar. Södra Porten ska dessutom bli en hållbar livs- och kulturmiljö genom att natur och kulturvärden synlig- och tillgängliggörs.

En plats för ekologiskt hållbart företagande

- Etablerade företag arbetar tillsammans med kommun och myndigheter för att skapa och upprätthålla hållbara och

innovativa systemlösningar för transporter, avfall och energi.

- Hållbart företagande uppmuntras genom att skapa förutsättningar för hållbar utveckling och förvaltning.
- Rätt förutsättningar på plats som premierar företag som vill testa innovativa klimatlösningar, arbeta med återbruk, cirkularitet och resiliens.

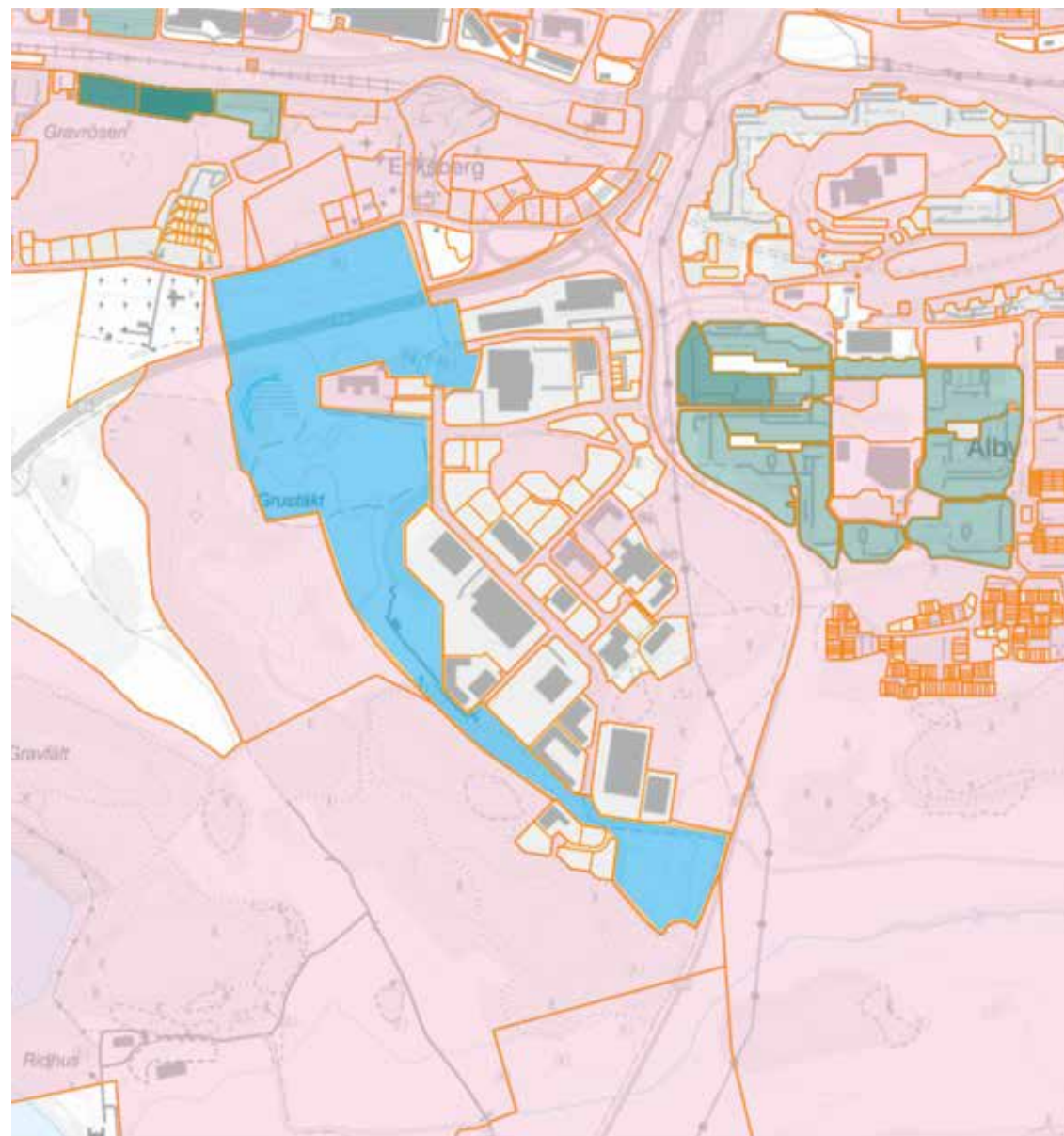
En plats för hållbart byggande med sikte på klimatneutralitet

- Ny bebyggelse har en miljövänlig livscykel genom hållbara material och byggmetoder, flexibilitet i byggnader och möjlighet till återbruk av byggmaterial.
- Ny bebyggelse ska i möjligaste mån vara klimatneutral och vid avsteg ska kompensationsåtgärder genomföras.
- Befintlig bebyggelse och material tillvaratas och återbrukas i möjligaste mån.

Södra Porten stärker ekologisk mångfald och rekreativa värden

- Utvecklingen av Södra Porten stärker gröna värden och entréer till rekreativa platser.
- Inom Södra Porten används dagvatten som en social och ekologisk resurs.
- Genom en välgenomtänkt planering skapas ekosystemtjänster.
- Kulturmiljöer och fornminnen används som en resurs i planeringen.
- Områdets gröna samband, natur- och kulturvärden ska kunna finnas kvar eller ersättas på bästa sätt.

4.2 Fortsatt planering och ansvarsfördelning



Karta över markägare.

- Södra Porten AB
- Botkyrka kommun
- Botkyrkabyggen
- Övriga fastighetsägare
- Fastighetsgräns

Denna förstudie utgör en konkretisering av kommunens vision för utvecklingen av Södra Porten. Förstudien redovisar en sammanhållen idé i fysisk struktur för hur Södra porten som stadsdel kan utvecklas och hur den kan bebyggas. Förstudien utgör därmed ett planeringsunderlag för den fortsatta detaljplaneringen samt för investeringar i offentliga miljöer och infrastruktur.

Avsikten är att förstudiens förslag successivt ska arbetas vidare med och göras mer detaljerad i form av detaljplaneläggning i en etappvis utveckling. Södra porten utgörs av ett stort geografiskt område och genomförandet kommer att ske under lång tid och bedöms vara färdigutvecklat år 2050.

Botkyrka kommun samt Botkyrka Södra Porten AB är de största fastighetsägarna inom utvecklingsområdet. Botkyrka Södra Porten AB är ett gemensamt bolag som ägs till hälften av kommunen respektive Skanska AB. Andra stora fastighetsägare i området är ICA Fastigheter AB, Fastighets AB Segersbyvägen och Storstockholms Lokaltrafik AB.

Södra Porten utgörs till stor del av oexploaterade markområden. I takt med att planläggning och exploatering sker och nya inriktningsbeslut fattas behöver förstudiens förslag förfinas och uppdateras. Detta föreslås ske genom ett kontinuerligt arbete med en genomförandeplanering av Södra porten.

Genomförandeplaneringen sker med fokus på nya fattade beslut i till exempel antagna detaljplaner avseende struktur och

innehåll, samt analys utifrån ekonomiska, juridiska och tekniska genomförandefrågor. På så vis erhålls ett underlag för hur Södra porten utvecklas både i närtid och över tid, och som tydligt kan redovisas i kommunikationen med medborgare, politik samt mot andra intressenter och i marknadsföringssyften.

Kommunen har ansvar att bygga ut och sköta allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är även ansvarig för utbyggnad av annan teknisk försörjning som till exempel vatten och avloppsnät, dagvattenlösningar i enlighet med de övergripande förslagen i denna förstudie. Inom vissa delar av förstudieområdet kan det bli aktuellt att planlägga så att vissa mindre gator kommer att utföras inom kvartersmark och som då avses att byggas, ägas och förvaltas av exploaterer och enskilda fastighetsägare.

De ekonomiska förutsättningarna för utbyggnad av ny bebyggelse och allmän platsmark behöver fortsatt studeras. Området ska i huvudsak planeras med byggrätter för verksamheter som generellt ger lägre intäktsvolym jämfört med byggrätter för bostäder. Parametrar som därmed kan komma att påverka ekonomin är dels hur mycket byggrätter som kommer att planläggas, dels vilka investeringar i infrastruktur som utbyggnaden förutsätter samt hur dessa kostnader ska fördelas. I arbetet med genomförandeplaneringen och i kommande detaljplaner behöver utbyggnad och utformning samt ansvarsfördelningen av allmänna ytor som till exempel gator, torg och gröna ytor studeras vidare.

Kommunens kostnader är framför allt kopplade till utbyggnad av kommunens allmän plats - gata, park och torg. Inom ramen för arbetet med genomförandeplanering av området ska en aktuell ekonomisk kalkyl upprättas och ajourhållas över tid. För att täcka kommunens kostnader för exploateringen avser kommunen att ålägga byggherrar och fastighetsägare att bekosta åtgärder eller vidta åtgärder för anläggande av gator och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att kommande detaljplaner ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Sådana åtgärder kan även komma att omfatta anläggningar och områden av övergripande karaktär utanför program- och detaljplaneområden och som redan har utförts och sådana som avses att utföras i framtiden, i en etappvis utbyggnad. I den ekonomiska kalkylen ska fördelningsprincipen av kostnaderna mellan kommun och byggherrar framgå.

För att realisera förstudiens förslag krävs större investeringar i infrastruktur, både inom kommunalt och statligt vägnät. Bland annat har trafikeringen på Hågelbyleden stor inverkan på Södra porten. Kommunen arbetar tillsammans med Trafikverket med en fördjupad trafikutredning för Hågelbyleden. Utredningen ska resultera i ett paket av åtgärdsförslag på trafiklösningar som behöver implementeras i den framtida planeringen. Vissa områden inom Södra Porten kan inte utvecklas förrän dessa trafiklösningar är tydliga och genomförandet säkerställt, vilket kommer att påverka den etappvisa utbyggnaden av området.

Fortsatt planering och ansvarsfördelning

Trafikverket arbetar även med kapacitetshöjande åtgärder på E4/E20 i höjd med Södra Porten. Som ett led i att minska den barriär som E4/E20 utgör, och som en breddning kommer att ytterligare förvärra, har Trafikverket i sitt förslag på åtgärder planer på att anlägga en sociodukt i samma läge som befintlig gång- och cykelbro mellan Eriksbergsdalen och Hallunda. Trafikverkets pågående arbeten gör dem till en viktig part i den kommande utvecklingen och planeringen för hur en långsiktig och hållbar lösning för både Hågelbyleden och minskning av barriärer kan åstadkommas.

Kommunen kan komma att teckna avtal med Trafikverket och Region Stockholm om medfinansiering av utbyggnad av statlig och regional infrastruktur. I sådant fall kan kommunen fatta beslut om att ålägga exploatörer att erlagga medfinansieringsersättning enligt plan- och bygglagens regler.

Ombyggnationer och utbyggnad av allmänna platser och infrastruktur kommer att följa utbyggnaden av den nya bebyggelsen i den mån det är möjligt. En mer genomarbetad analys och plan för utbyggnaden i takt med den etappvisa planläggningen ska göras inom ramen för genomförandeplaneringen.

Byggrätter på kommunal mark kommer att generera intäkter till kommunen i form av markförsäljning. Markanvisning av Botkyrka kommuns exploaterbara mark ska ske i enlighet med kommunens antagna riktlinjer för markanvisning. Botkyrka Södra Porten AB samt andra privata fastighetsägare ansvarar för att initiera explo-

atering av den privata fastighetsmarken samt försäljning av denna.

Eftersom området Södra porten även omfattar ett befintligt handels- och verksamhetsområde kommer stort fokus behöva läggas på framkomlighet och information under byggtiden. Hur byggprocesser ska och kan genomföras för att störningar minimeras så långt det är möjligt med hänsyn till ett rationellt och effektivt genomförande kommer att behöva studeras vidare i kommande planering. En viktig aspekt är att alla verksamheter ska kunna fungera under hela processen. Det är också angeläget att de verksamheter som flyttar in upplever de färdigställda delområdena som trygga trots att utveckling pågår i angränsande områden.

I den mån området kommer att innehålla bostadsbebyggelse behöver behov av skolor och förskolor studeras. Efter att förstudien godkänts av kommunfullmäktige har kommunen det övergripande ansvaret för att detaljplanera marken, och kommer efter förstudiens godkännande inleda dialog med Södra Porten utvecklings AB kring den föreslagna etappindelningen

Etappvis utbyggnad

Förstudien redovisar en visionär utveckling av Södra porten och innebär tillskott i både ny bebyggelse och ny infrastruktur. För att Södra porten ska växa på ett långsiktigt hållbart sätt behövs en idé om hur och i vilken ordning denna utveckling kan ske.

Kommunen har tagit fram ett förslag till en etappvis utveckling av området. Den

etappvisa utbyggnaden baseras på olika kriterier och beroenden som kan komma att förändras över tid om prioritering eller förutsättningar ändras. Olika faktorer har kommunen olika möjligheter att påverka. Nedan listas några av de viktigaste som påverkar i vilken takt utbyggnaden kommer att planeras efter och hur olika delar prioriteras:

- intresset på marknaden utifrån exempelvis omvärldsförutsättningar, idéer från marknaden, finansiering och genomförandekraft.
- intresse från privata fastighetsägare inom Södra porten att utveckla sina fastigheter.
- trafikala lösningar, genomförande och kostnader av infrastrukturåtgärder som till exempel Hågelbyleden
- exploateringsekonomi i utbyggnadsprojekten.
- lagstiftning, regelverk och finansieringsmöjligheter m.m.

Arbetet med att planera för genomförandet av Södra porten behöver balansera bebyggelseutveckling med de investeringar utbyggnaden är beroende av både på kort och lång sikt. Balans måste finnas både ekonomiskt och utifrån en bedömning om hur komplexa och tidskrävande projekt är. Det innefattar även att ta hänsyn till vilka risker det finns för oförutsedda händelser som stoppar upp projekt.



Karta över ungefärlig etappindelning för kommande utveckling.

