

SVA-PM

Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. område vid Nytorps gärde

Kontaktperson: Sandra Öhrström och Tim Kahlbom

E-post: sandra.ohrstrom@stockholm.se och tim.kahlbom@stockholm.se

Telefon: 08-508 272 52 och 08-508 272 49

Dnr: 2016-20960

Datum: 2021-05-25 rev 2024-10-04

Skede: granskning

Innehåll

| | |
|---|----------|
| Bakgrund | 3 |
| Process | 3 |
| 1. Analys | 3 |
| 2. Effektmål | 3 |
| 3. Projektmål | 3 |
| 4. Projektspecifika åtagande | 4 |
| Analys | 4 |
| Tidigare dialoger | 4 |
| Social hållbarhet i Hammarbyhöjden och Björkhagen | 4 |
| Effektmål och projektmål | 6 |
| En växande stad | 6 |
| <i>Boende</i> | 6 |
| <i>Arbetsplatser</i> | 6 |
| En sammanhängande stad | 6 |
| <i>Gata</i> | 6 |
| <i>Park och friyta</i> | 6 |
| <i>Mötesplatser</i> | 7 |
| God offentlig miljö | 7 |
| <i>Centrum</i> | 7 |
| <i>Offentlig service</i> | 7 |
| <i>Trygghet</i> | 7 |
| <i>Park</i> | 8 |
| Klimatsmart och tålig stad | 8 |
| <i>Ekosystemtjänster</i> | 8 |
| Föreslagna åtgärder på kvartersmark | 8 |

Bakgrund

Alla detaljplane- och exploateringsprojekt i Stockholms stad ska bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling. Socialt värdeskapande stadsutveckling innebär skapande av levande och trygga livsmiljöer för alla stadens invånare. Det handlar bland annat om likvärdig tillgång till grundläggande samhällsfunktioner såsom bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, trygga allmänna platser, goda förutsättningar för kollektivtrafik, handel, kultur och rekreation.

Som stöd i att konkretisera hur detaljplanen ska bidra till en socialt värdeskapande utveckling har en socialt värdeskapande analys (SVA) gjorts. Analysen har sedermera resulterat i formulering av socialt värdeskapande effekt- och projektmål. Stockholm stad, i form av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, ska tillsammans med aktuella byggaktörer arbeta för att nå målen inom ramen för detaljplaneprojektet.

Process

1. Analys

Stadsbyggnadskontoret gör en analys för att identifiera behov och utmaningar i området. Analysen görs utifrån vilka sociala värden som kan förstärkas eller tillskapas i området. Analysen sammanställs och utgör underlag i den fortsatta processen.

2. Effektmål

Stadsbyggnadskontoret tillsammans med berörda förvaltningar sätter effektmål som preciserar vad projektet ska göra för att uppnå de sociala värden som analysen identifierat ett behov/efterfrågan av.

3. Projektmål

Stadsbyggnadskontoret tillsammans med berörda aktörer sätter projektmål som preciserar vilka konkreta åtgärder som respektive aktör ska göra för att bidra till social hållbarhet på platsen. Byggaktörerna väljer effektmål från sin markanvisningsansökan alternativt väljer från nedanstående eller föreslår egna.

4. Projektspecifika åtagande

Vid tecknande av markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering kommer projektspecifika åtaganden (projektmålen) avtalas om.

Analys

Tidigare dialoger

- Riktad dialog mot ungdomar och äldre skedde under perioden för framtagande av program för Hammarbyhöjden och Björkhagen som resulterade i ett fokus för unga tjejer och äldre.
- Jämförandeförfarande utifrån social hållbarhet.
- Den integrerade barnkonsekvensanalysen påbörjades innan samråd med intervjuer med förskolegrupper och pedagoger. Konsekvensbeskrivning av allmän plats utifrån ett barnperspektiv.
- QR-koder till samrådsförslaget var utplacerade på skyltar på gärdet under samrådstiden.
- Vybilder och 360-vyer utifrån placeringen på skylten.
- Fysisk modell har ställts ut hos stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck vid samråd.

Social hållbarhet i Hammarbyhöjden och Björkhagen

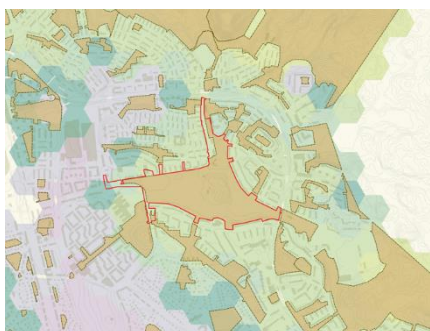
- I Skarpnäck (2022) är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 6 %, 1 rok 10 %, 2 rok 43 %, 3 rok 28 %, 4 rok 11 % och 5 rok 2 %.
Analys: Det behövs fler stora lägenheter för att få en blandning.
- Folkmängden i Skarpnäck stadsdelsområde ökar och var 46 522 personer den 31 december 2023. Befolkningsprognosen till 2027 är 47 086 personer.
Analys: Tillskapa fler bostäder inom Skarpnäck.
- Närheten till grön oas (sociotopytor som uppfyller definitionen av en miljö som till större delen utgörs av grönska) inom 200 meter är god till största delen inom området. Västra delen av Hammarbyhöjden, Dalen och norra Kärrtorp har längre till grön oas än 200 meter.
Analys: Skapa bättre kopplingar till gröna oaser.



Tillgång till grön oas inom 200 meter. Planområde i rött. Lila fält indikerar på avstånd längre än 200 meter till grön oas.



Tillgång till lekplatser inom 200 meter.



Andel markyta som är offentlig plats inom 500 meter. Lila är mindre än 15 % och turkost till ljusare grönt är över 15 %. Ljusare grönt visar på större procenttal.



Tillgång till park inom 300 meter. Lila ytor visar områden som har mer än 300 meter till park. Gröna ytor visar på var det finns parker.



Tillgång till 10 kvm grön offentlig plats per boende. Lila ytor visar på mindre än 10 kvm grön offentlig plats per boende. Gröna ytor visar gröna offentliga platser.

- Östra delen av Björkhagen mot Nackareservatet och västra delen av Hammarbyhöjden mot Skärmarbrink saknar allmänna lekplatser inom 200 meter.

Analys: Nya lekplatser behöver planeras vid utveckling av de större utvecklingsområdena.

- Rekommendationen är att andel offentlig plats (torg, parker och natur) utgör 15-20 % av den totala markytan i täta och blandade stadsmiljöer. Kring Nytorps gärde är procentsatsen hög men blir lägre vid Blåsut, Dalen och centrala Hammarbyhöjden.

Analys: Skapa bättre kopplingar från offentliga platser såsom Nytorps gärde till Dalen.

- Närheten till park inom är god kring Nytorps gärde där få delar i området har längre än 300 meter till park.

Analys: Stärka kopplingarna till Nytorps gärde för att göra det mer gent att ta sig dit.

- Tillgången till 10 kvadratmeter grön offentlig plats per boende kring Nytorps gärde är god men blir sämre i Dalen.

Analys: Stärka kopplingarna till Nytorps gärde för att göra det mer gent att ta sig dit.

- Skarpnäck har den högsta utpendlingen i Stockholms stad.

Analys: För att stärka de lokala centrumen behöver utpendlingen minska och dagbefolkningen öka. Projekt utmed stadsstråken bör innehålla lokaler i bottenvåning för att möjliggöra etablering av fler mindre företag.

- För att uppnå målet om en sammanhängande stad är det viktigt att stärka det strategiska sambandet mellan Dalen-Hammarbyhöjden-Hammarby sjöstad.

Analys: Viktigt att gång och cykel prioriteras och busstrafik möjliggörs.

- För att skapa en socialt hållbar stadsdel behövs en variation av utomhusidrotter och inte prioritet av enskilda **Analys:** Prioritera ytor för spontanidrott, då dessa ytor är tillgängliga för alla vid alla tider.

- Stadsdelsförvaltningen anger att det finns behov av LSS/SoL-boende vid Nytorps gärde.

Analys: Projektet bör möjliggöra så att ett LSS/SoL-boende kan finnas

Effektmål och projektmål

En växande stad

Boende

Effektmål: Inom den nya bebyggelsen finns en blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar.

Projektmål: Tillskapa seniorbostäder, LSS-boende och/eller SoL, kollektivboende och en variation av lägenhetsstorlekar (byggaktörer).

Effektmål: Trevliga och gröna gårdsmiljöer skapar möten och möjlighet till vardagsliv.

Projektmål: Alla aktörer ska arbeta med grönytefaktor (GYF).

Arbetsplatser

Effektmål: En variation av arbetsplatser finns i området.

Projektmål: Arbetsplatser skapas genom idrottshallen, badet, förskolan, LSS/SoL-boendet, livsmedelsbutiken och i de förslagna mindre lokalerna.

En sammanhängande stad

Gata

Effektmål: Det strategiska sambandet mellan Dalen – Hammarbyhöjden har stärkts.

Projektmål: Möjliggör en koppling mellan Dalen och Hammarbyhöjden som prioriterar gång- och cykeltrafik (staden).

Park och friyta

Effektmål: De tillkommande och befintliga bostäder har god tillgång till lekplatser.

Projektmål: Skapa en lekplats nära de tillkommande bostäderna på Nytorps gärde (staden).

Effektmål: De tillkommande och befintliga bostäder har god tillgång till kvartersparker.

Projektmål: Skapa en grön oas i korsningen Åstorpsringen - Garagevägen (staden).

Effektmål: Badområdet är en naturlig plats för rekreation

Projektmål: Bibehålla upplevelsen att badet är en del av parken och integrerad i befintlig naturmiljö (kvarter H).

Mötesplatser

Effektmål: På Nytorps gärde finns en variation av olika mötesplatser.

Projektmål: Skapa ett parktorg vid badet, en aktivitetsplats vid idrottshallen och flera mindre platsbildningar vid entréer till parken.

Effektmål: Fler barn och unga från Dalen vistas på Nytorps gärde

Projektmål: Skapa en bättre koppling mellan Dalen och Nytorps gärde och fler målpunkter (staden).

God offentlig miljö

Centrum

Effektmål: Ett litet lokalt centrum¹ finns i området.

Projektmål: Skapa ett torg (staden) vid kvarter F mot parken med lokaler i bottenvåningen (Kvarter F).

Effektmål: Tydligare entréer till Nytorps gärde har skapats

Projektmål: Viktiga siktlinjer mot Nytorps gärde värnas och vid viktiga entréer skapas mindre platsbildningar.

Offentlig service

Effektmål: Tydliga och välkommande entréer till bad och idrottshall finns.

Projektmål: Entré placeras längst lokalgatan och utformas med entrétorg samt god skyltning av entrén (kvarter B).

Trygghet

Effektmål: Tryggheten på och kring Nytorps gärde har ökat.

Projektmål: Bostadshusen ska ha genomgående och upplysta entréer. Aktiva bottenvåningar med generösa fönsterpartier ska finnas mot publika ytor (kvarter F). Fasaderna på idrottshallen och badet utformas och aktiveras.

Effektmål: Trygga och tillgängliga allmänna platser.

Projektmål: Skapa fler mötesplatser som används vid fler tider på dygnet.

¹ Det lilla lokala centrumet är en väl gestaltad och naturlig mötesplats. Det sociala mötet i bostadsområdet är överordnat platsens kommersiella funktion. Det finns en tydlig koppling till större centrum där ett kompletterande utbud finns

Park

Effektmål: Nytorps gärde har plats för rekreation.

Projektmål: Bibehålla upplevelsen att badet är en del av parken och integrerad i befintlig naturmiljö.

Klimatsmart och tålig stad

Ekosystemtjänster

Effektmål: Stärkta habitatnätverk på allmän plats och stärkta ek- och ädellövskog samt kultur- och odlingslandskap för kvartersmark.

Projektmål: Förstärka eksambandet längs Nytorps gärdes östra kant och brynzonen längs den södra kanten samt plantera ängsmark (staden). Byggaktörerna tillför ekosystemtjänster på kvartersmarken enligt förslag för att uppnå grönytefaktor (GYF).

Effektmål: Förbättrade temperaturreglerande ekosystemtjänster på kvartersmark och allmän plats.

Projektmål: Plantera träd, skapa skuggplatser och arbeta med öppen dagvattenhantering på allmän plats.

Effektmål: Förbättrade skyfallssituationen för omkringliggande bebyggelse.

Projektmål: Skapa skyfallsytor som är väl gestaltade och multifunktionella.

Föreslagna åtgärder på kvartersmark

Nedan beskrivs byggaktörernas föreslagna åtgärder för socialt värdeskapande. Varje aktör ska arbeta med minst tre åtgärder för att främja social hållbarhet i området.

| | Effektmål | Projektmål |
|------------------------|--|--|
| Kvarter A, Senorgården | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Öka tryggheten på och kring Nytorps gärde 3. Trevliga och gröna gårdsmiljöer 4. Arbetsplatser 5. Goda boendemiljöer | <ol style="list-style-type: none"> 1. Seniorbostäder, 1-4 RoK 2. Kvarterslokal som aktiverar gaturummet. 3. Gårdsmiljön planeras för avkoppling och möten med flera sittytor och aktiveras med ytor för rörelse, fågelbad, bisamhällen och odling. 4. Seniorboendet skapar några arbetsplatser för hemtjänsten. Lokaler i bottenvåningar som skapar arbetsplatser. 5. Kvarterslokal, gästlägenhet |

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| Kvarter B, Fastighetskontoret | <ol style="list-style-type: none"> 1. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 2. Skapa fler mötesplatser på Nytorps gårde 3. Skapa en tydlig och välkomnande entré | <ol style="list-style-type: none"> 1. Utforma och aktivera fasaden mot lokalgatan respektive parken. 2. Skapa en idrottshall för utövning av skol- och föreningsidrott. 3. Entré placeras längst lokalgatan och god skyltning av entrén till idrottshallen. |
| Kvarter C, SKB | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Goda boendemiljöer 3. Trevliga och gröna gårdsmiljöer som skapar möten och möjlighet till vardagsliv. 4. Arbetsplatser 5. Förbättra temperaturreglerande ekosystemtjänster på kvartersmark 6. Skapa ett LSS boende i kvarteret. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Hyresrätter, 1-6 RoK 2. Gemensamhetslokaler, stora och uppglasade entréer, växthus på gården, genomgående entréer och upphöjda bottenvåningar. Välkomnande entréer, entrésoffa, entrépartier i ek och gedigna fasadmateriäl. 3. Rum på gården för olika aktiviteter, biodiversitet, alla lägenheter entréplan uteplatser mot gård. 4. Arbetsplatser för LSS-boende. 5. Plantering av träd 6. En gruppboende med 6 lägenheter skapas i en av byggnaderna. |
| Kvarter D, Primula | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Trevliga och gröna gårdsmiljöer som skapar möten och möjlighet till vardagsliv. 3. Skapa en tydligare entré till Nytorps gårde. 4. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bostadsrätter, 2-4 RoK 2. Gårdar som uppnår GYF och med goda möjligheter till ett socialt umgänge. 3. Entréplats skapas mellan kvarter C och D med lokal i bottenvåning. 4. Bostadshus med genomgående och upplysta entréer. Aktiva bottenvåningar med generösa fönsterpartier mot publika ytor. |
| Kvarter E, Primula | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Trevliga och gröna gårdsmiljöer som skapar möten och möjlighet till vardagsliv 3. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde | <ol style="list-style-type: none"> 1. Hyresrätter, 2-4 RoK 2. Gårdar som uppnår GYF och med goda möjligheter till ett socialt umgänge. 3. Bostadshus med genomgående och upplysta entréer. Aktiva bottenvåningar med generösa fönsterpartier mot publika ytor. |
| Kvarter F, Sveafastigheter | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 3. Goda boendemiljöer 4. Trevliga och gröna gårdsmiljöer som skapar möten och möjlighet till vardagsliv 5. Arbetsplatser 6. Skapa delaktighet och gemenskap | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kollektivboende och hyresrätter. 1-4 RoK. 2. Lokaler i bottenvåningen på kollektivboendet mot stråket mellan Dalen och Nytorps gårde. Lokaler i bottenvåning mot torg och gator. 3. Ljusa yteffektiva lägenheter där de flesta har egen balkong/uteplats. 4. Artrika gårdar med odling bidrar med ett pedagogiskt och rekreativt inslag. 5. Lokaler i bottenvåningar som skapar arbetsplatser. 6. Kollektivboende med gemensamma ytor för samvaro och mötesplatser på gården. |
| Kvarter G, Sveafastigheter | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 3. Goda boendemiljöer 4. Trevliga och gröna gårdsmiljöer som skapar möten och möjlighet till vardagsliv 5. Arbetsplatser | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bostadsrätter. 1-4 RoK. 2. Lokaler i bottenvåning mot torg och gator. 3. Ljusa yteffektiva lägenheter, där de flesta har egen balkong/uteplats. 4. Artrika gårdar med odling bidrar med ett pedagogiskt och rekreativt inslag. Mötesplatser på gården. 5. Lokaler i bottenvåningar som skapar arbetsplatser. |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Kvarter H, Fastighetskontoret | <ol style="list-style-type: none"> 1. Öka tryggheten på och kring Nytorps gärde 2. Skapa fler mötesplatser på Nytorps gärde 3. Skapa en tydlig och välkomnande entré 4. Skapa en plats för rekreation | <ol style="list-style-type: none"> 1. Utforma och aktivera fasaden mot lokalgatan respektive parken. 2. Skapa ett utomhusbad och ytor för spontanidrott. 3. Entré placeras längst lokalgatan och god skyltning av entrén till utomhusbadet. Entrén utformas som ett entrétorg. 4. Bibehålla upplevelsen att badet är en del av parken och integrerad i befintlig naturmiljö. |
| Kvarter I, Sveafastigheter | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Öka tryggheten på och kring Nytorps gärde 3. Trevliga och gröna gårdsmiljöer 4. Goda boendemiljöer 5. Delaktighet och gemenskap 6. Homepage - Ett boende som är anpassat till en ny digital livsstil | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bostadsrätter, 1-4 RoK. 2. Bottenvåningar mot gata aktiveras med lokaler, cykelrum, husets gemensamma vardagsrum. 3. Gård med möjlighet till odling och frukt/bärplockning utomhus och i växthus. Vid soliga platser placeras gemensamma vistelseytor. 4. Generös tillgång till dagsljus och egen uteplats. 5. Innan inflyttning kommer de boende att ha vandrat runt i huset och dess omgivning via digitala interaktiva verktyg. 6. Högteknologisk bostadsrättsförening. Yteffektiva lägenheter. Gemensamt vardagsrum på bottenvåningen. Fysiskt möjligt ta emot leveranser. |