



Handläggare: Katarina Borg  
Tfn 08-508 275 39

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för program för Hammarbyhöjden och Björkhagen

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Christina Leifman

### Sammanfattning

Stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen ligger inom det område som i översiktsplanen pekas ut som centrala stadens utvidgning. Översiktsplanens inriktning är att ta tillvara det centrala läget och planera för en tät, sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.

Hammarbyhöjden och Björkhagen är populära bostadsområden och det finns ett stort intresse av att komplettera stadsdelarna med nya bostäder. Skarpnäcks stadsdelsnämnd har tidigare lyft fram behovet av ett program för området och stadsbyggnadsnämnden ställde sig då positiv till att påbörja ett programarbete.

Programarbetet kommer att ske på ett nytt sätt, där tidig dialog med boende och aktörer och en hög grad av byggherresamverkan, präglar processen. Den tidiga dialog som genomförs kommer att kunna bidra till en bättre och snabbare detaljplaneprocess. En given utgångspunkt för programmet är att ta tillvara områdets potential för att skapa nya bostäder. Följande delfrågor bedöms få stor tyngd i programarbetet:

1. Kopplingen mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad
2. Utveckling av Nytorps gärde som grön målpunkt i söderort
3. Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov
4. Kopplingen till Söderstaden

## Utlåtande

### Bakgrund

#### *En del av den centrala stadens utvidgning*

Stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen ligger inom det område som i översiktsplanen Promenadstaden pekas ut som den centrala stadens utvidgning. Området ligger mycket centralt, med cykelavstånd till Stockholms innerstad och med goda kollektivtrafikförbindelser. Översiktsplanens inriktning är att ta tillvara det centrala läget och planera för en tätare, mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö, där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur och parker. Att förstärka kopplingarna till intilliggande stadsdelar är också en viktig inriktning.

#### *Behovet av nya bostäder*

Behovet av nya bostäder är stort och stadens förvaltningar har ett gemensamt uppdrag att skapa förutsättningar för 100 000 nya lägenheter. En utveckling av Hammarbyhöjden och Björkhagen, enligt översiktsplanen, kommer att skapa ett värdefullt bidrag till bostadsbyggandet.

#### *Populära stadsdelar med högt förtätningsstryck*

Hammarbyhöjden och Björkhagen är typiska smalusstadsdelar, uppförda under 30- och 40-talet med ett öppet planmönster och grönskan som ett karaktäristiskt inslag i stadsbilden. Områdena domineras idag i av bostäder, med små inslag av verksamheter och service. I öster gränsar bebyggelsen till Nackareservatet, Stockholms kanske mest besökta naturområde. Hammarbyhöjden och Björkhagen är mycket populära bostadsområden och intresset för att komplettera stadsdelarna med nya bostäder är stort. På 1980-talet genomfördes en omfattande kompletteringsbebyggelse i Hammarbyhöjden i nära samverkan med de då boende i stadsdelen. Flera förtätningsprojekt har också påbörjats under senare år. För dessa platser kommer detaljplanearbete att pågå parallellt med programarbetet. Möjlighet ska också finnas att påbörja nya detaljplaner under den tid som programarbetet pågår.

#### *Önskemål från Skarpnäcks stadsdelsnämnd*

Skarpnäcks stadsdelsnämnd har i en skrivelse till stadsbyggnadsnämnden (Dnr 2012-15106-50) väckt frågan om ett program för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Stadsdelsnämnden har noterat det stora förtätningsstrycket och pekat på behovet av att ta ett helhetsgrepp om området för att klargöra vilka platser som kan vara lämpliga för exploatering och vilka som ska sparas. Som gott exempel lyfter stadsdelen fram den lyckade förtätningen av Kärrtorp, där en omsorgsfull medborgardialog har varit en viktig framgångsfaktor.

### Beslut i stadsbyggnadsnämnden

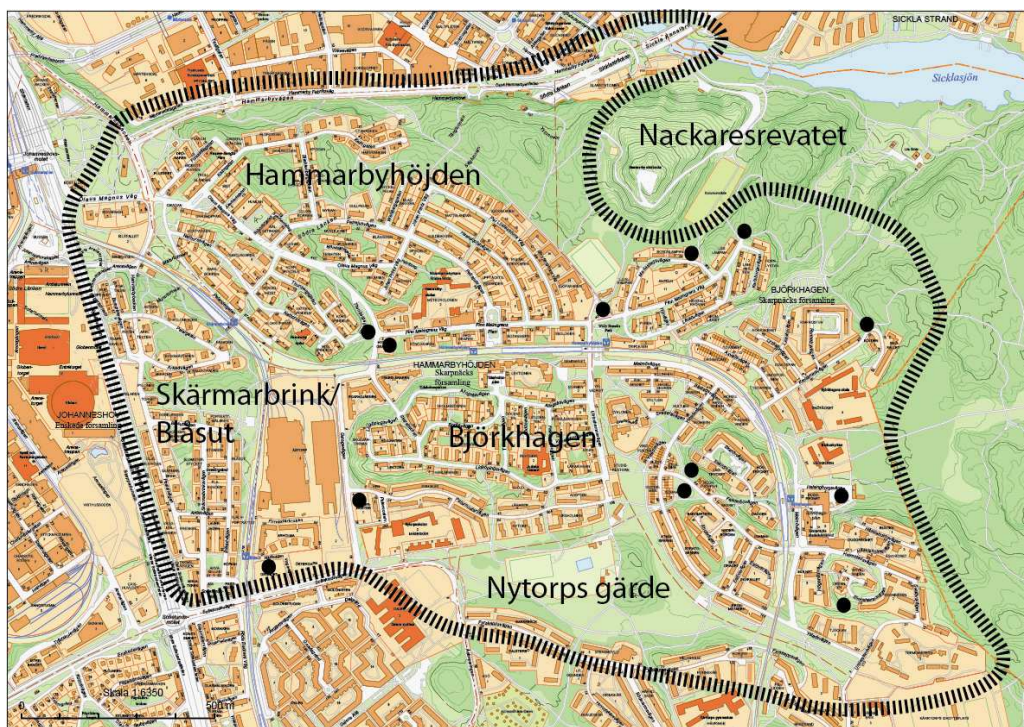
I sitt svar på stadsdelsnämndens skrivelse ställde sig stadsbyggnadsnämnden positiv till att påbörja ett programarbete.

### Programmets syfte och avgränsning

Syftet med ett program för Hammarbyhöjden och Björkhagen är att ta ett helhetsgrepp om området och ta tillvara den dess potential för att skapa nya bostäder i Stockholm:

- Hur kan dessa stadsdelar utvecklas mot högre täthet och ökad mångfald i form av boendeformer, verksamheter, service, kultur och parker?
- Hur kan viktiga samband förstärkas – inom stadsdelen och med intilliggande områden?
- Hur kan stadsdelarnas karaktär och kulturhistoriska värden tas tillvara och vidareutvecklas i en tätare stad?
- Hur kan strategiska platser, parker och stråk förstärkas och få ett relevant innehåll i ett mer urbant sammanhang?
- Hur kan Nackareservatets entréer lyftas fram och förstärkas?

Programmet omfattar stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen samt Nytorps gärde och delar av Skärmarbrink/Blåsut, men kommer också att behandla viktiga samband med intilliggande stadsdelar och med Nackareservatet.



*Programområde, pågående projekt markerade.*

### Programmets inriktning

En given inriktning för ett program för Hammarbyhöjden och Björkhagen är att skapa förutsättningar för nya bostäder. Stadsbyggnadskontoret har i detta tidiga skede identifierat ett antal delfrågor som kommer att studeras särskilt inom ramen för programarbetet:

#### *1. Koppling mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad*

Möjligheten att utveckla en ny stadsdel som kopplar Hammarbyhöjden till Hammarby sjöstad ska utredas. Osäkerhetsfaktorer som riskfrågor med anledning av farligt gods på Hammarby fabriksväg och geotekniska frågor kring befintliga berggrum och vägtunnlar behöver utredas. Bebyggelsens relation till Nackareservatet och möjligheten att utveckla naturreservatets entré ska studeras. En noggrann analys av ekologiska spridningssamband mellan Årstaskogen och Nackareservatet behöver också göras.

#### *2. Utveckling av Nytorps gärde*

Programmet ska utreda hur Nytorps gärde ska utvecklas för att möta kraven från en tätare befolkad omgivning. Hur kan dagens populära aktivitetsfält bli en ännu starkare grön målpunkt i söderort? Kan Nytorps gärde bli en plats där natur och stad möts genom både starkare koppling till Nackareservatet och eventuell ny bebyggelse i vissa delar? Arbetet förutsätter en noggrann kartläggning av gårdets nuvarande roll och funktioner och en fördjupad dialog med kringboende.

#### *3. Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov*

Ett av huvudsyftena med programmet är att undersöka vilka strategiska platser och stråk som kan förstärkas och att med utgångspunkt i detta överväga kompletteringsbebyggelse bestående av både nya bostäder och andra funktioner som kan bidra till en levande stadsmiljö. Mot bakgrund av de planeringsinsatser och förtätningar som stadsdelen genomgått de senaste decennierna kommer också förutsättningarna för eventuell ytterligare utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet att belysas.

#### *4. Koppling till Söderstaden*

Kopplingen till de nya stadsdelar som planeras inom ramen för Söderstaden ska utredas. I arbetet ingår att se över stadsdelarna Skärmarbrink/Blåsut och identifiera utvecklingsmöjligheter på kort och lång sikt.

### Tidig dialog

Stadsbyggnadskontoret har goda erfarenheter av tidig dialog i olika planeringsprojekt. I programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen ska ett nytt arbetssätt prövas, där tidig dialog med boende,

olika aktörer samt en hög grad av byggherresamverkan präglar processen. Att tidigt informera och ta del av de boendes och verksammas idéer, kunskap och synpunkter ska ingå i processen. Staden undersöker också möjligheten att använda ett webbaserat dialogverktyg som komplement till andra dialogformer. Det kan bli aktuellt att pröva detta i programarbetet i Hammarbyhöjden och Björkhagen.

#### **Tillkommande bebyggelse**

En överslagsmässig bedömning som gjorts är att programområdet skulle kunna rymma 1500-3000 nya lägenheter. Siffran är mycket osäker då flera avgörande frågor återstår att utreda, bland annat möjligheten till överdäckning av Hammarby fabriksväg.

#### **Arbetsprocess**

Arbetet kommer att inledas med en förstudie som klargör förutsättningarna och som kan utgöra en grund för arbetsupplägg, prioriteringar och avgränsning. Pågående detaljplaneprojekt i området kommer att bedrivas parallellt med programarbetet. Det färdiga programmet kommer att ligga till grund för fortsatt detaljplanering och den dialog som genomförts kommer att kunna bidra till en bättre och snabbare detaljplaneprocess. De första detaljplanerna kan påbörjas direkt efter att programmet godkänts i stadsbyggnadsnämnden.

#### **Preliminär tidplan**

Start-pm, januari 2012

Programsamråd, fjärde kvartalet 2013

Redovisning SBN, januari 2014