

SVA-PM

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

Kontaktperson: Sandra Öhrström och Johanna Rosvall

E-post: sandra.ohrstrom@stockholm.se och johanna.rosvall@stockholm.se

Telefon: 08-508 272 52 och 08-508 274 52

Dnr: 2016-20960

Datum: 2021-05-25

Innehåll

Process	3
1. Analys	3
2. Effektmål	3
3. Projekt mål	3
4. Projektspecifika åtagande	3
Analys	3
Social hållbarhet i Hammarbyhöjden och Björkhagen	3
Effektmål	5
En växande stad	5
<i>Boende</i>	5
<i>Arbetsplatser</i>	5
En sammanhängande stad	5
<i>Gata</i>	5
<i>Park och friyta</i>	5
<i>Mötesplatser</i>	5
God offentlig miljö	6
<i>Centrum</i>	6
<i>Trygghet</i>	6
Klimatsmart och tålig stad	6
<i>Ekosystemtjänster</i>	6
Föreslagna åtgärder på kvartersmark	7

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. Projekt mål

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

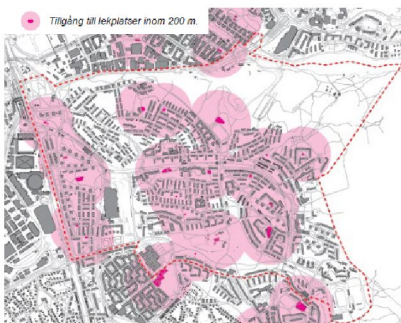
4. Projektspecifika åtagande

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

Analys

Social hållbarhet i Hammarbyhöjden och Björkhagen

- I Skarpnäck (2018) är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 6 %, 1 rok 9 %, 2 rok 42 %, 3 rok 28 %, 4 rok 11 % och 5 rok 2 %.
- Östra delen av Björkhagen mot Nackareservatet och västra delen av Hammarbyhöjden mot Skärmarbrink saknar allmänna lekplatser inom 200 meter. Nya lekplatser behöver planeras vid utveckling av de större utvecklingsområdena.
- Nytorps gärde är den enda stadsdelsparken inom området.



Tillgång till lekplatser inom 200 meter.



Tillgång till kvartersparker 0,5-5 ha inom 200 meter.



Nulägesbild som visar på befintliga sociotopytor och gröna oaser.

- Nordvästra delen av Hammarbyhöjden och östra delen av Björkhagen saknar tillgång till kvartersparker inom 200 meter. Nya kvartersparker behöver planeras vid utveckling av de större utvecklingsområdena.
- Skarpnäck har den högsta utpendlingen i Stockholms stad. För att stärka de lokala centrumen behöver utpendlingen minska och dagbefolkningen öka. Projekt utmed stadsstråken ska 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. Viktigt att gång och cykel prioriteras och busstrafik möjliggörs.
- För att skapa en socialt hållbar stadsdel behöver andra utomhusidrotter än fotboll prioriteras. Det bedöms särskilt viktigt att prioritera ytor för spontanidrott då dessa ytor är tillgängliga för alla vid alla tider.
- Stadsdelsförvaltningen anger att det finns ett behov av ett LSS boende med 6 lgh vid Nytorps gårde.
- Lagförda vuxna 15-28 år 2014-2016 per 100 unga vuxna 1,78. I Stockholms stad som stort var siffran 1,37.
- F41 Utsatthet för sexuella trakasserier. Andel (%) som själva under de senaste 12 månaderna blivit utsatt för sexuella trakasserier. Mellan 2008-17 har andelen som utsatts för sexuella trakasserier ökat från 4 % (2 % 2011) till 7 %. I Stockholms stad som stort har det ökat från 2 % till 5 %.

Effektmål

En växande stad

Boende

Effektmål: Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar.

Projekt mål: *Staden uppmuntrar alla byggaktörer att säkerställa detta effektmål.*

Effektmål: Skapa ett LSS-boende i ett av kvarteren.

Projekt mål: *Staden uppmuntrar en av byggaktörerna att välja detta effektmål.*

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

Projekt mål: Alla aktörer ska arbeta med grönytefaktor (GYF).

Arbetsplatser

Effektmål: Skapa arbetsplatser i området.

Projekt mål: *Staden uppmuntrar alla byggaktörer att säkerställa detta effektmål.*

En sammanhängande stad

Gata

Effektmål: Stärka det strategiska sambandet mellan Dalen-Hammarbyhöjden-Hammarby sjöstad.

Projekt mål: Möjliggör en koppling mellan Dalen och Hammarbyskogen där busstrafik möjliggörs.

Park och friyta

Effektmål: Uppfylla målet om 200 meter till lekplatser.

Projekt mål: Skapa en lekplats på Nytorps gårde.

Effektmål: Uppfylla målet om 200 meter till kvartersparker.

Projekt mål: Skapa en grön oas i korsningen Åstorpsvägen-Garagevägen.

Mötesplatser

Effektmål: Skapa fler mötesplatser på Nytorps gårde omgående.

Projekt mål: Börja aktivera Nytorps gårde tillsammans med stadsdelen och byggaktörer innan antagen detaljplan.

Effektmål: Locka fler barn och unga från Dalen till Nytorps gårde.

Projekt mål: Skapa en bättre koppling mellan Dalen och Nytorps gårde och fler målpunkter.

God offentlig miljö

Centrum

Effektmål: Skapa ett litet lokalt centrum. *(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.)*

Projekt mål: Skapa ett torg vid kvarter F mot parken.

Effektmål: Skapa en tydligare entré till Nytorps gårde.

Projekt mål: Skapa en plats i korsningen Åstorpsringen och ny lokalgata samt skapa platser vid övriga parkentréer.

Trygghet

Effektmål: Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde.

Projekt mål: Bostadshus ska ha genomgående entréer och upphöjda bottenvåningar.

Effektmål: Trygga och tillgängliga allmänna platser.

Projekt mål: Skapa fler mötesplatser som används vid fler tider på dygnet.

Klimatsmart och tålig stad

Ekosystemtjänster

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

Projekt mål: Förstärka eksambandet längs Nytorp gårdes östra kant, förstärka brynazonen längs den södra kanten samt plantera ängsmark.

Effektmål: Förbättra temperaturreglerande ekosystemtjänster på kvartersmark och allmän plats.

Projekt mål: Plantera fler träd, skapa skuggplatser och arbeta med öppen dagvattenhantering på allmän plats.

Effektmål: Förbättra skyfallssituationen för omkringliggande bebyggelse.

Projekt mål: 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. Detta kan komma att utvecklas till nästa skede.

	Effektmål	Projektmål
Kvarter A, Seniorgården	<ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 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. Trevliga och gröna gårdsmiljöer 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokalisera huvudentré i två riktningar. Ha en aktiv och upplyst bottenvåning och idrottshall. Fönster åt alla håll. 2. Placera kafé mot Aktivitetsplatsen. Ungdomar i området kan arbeta på kafét. Skapar en mötesplats. 3. Anlägga en grönyta intill byggnaden mot det östra gångstråket.
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 fasadmaterial. 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 lokaler 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. Arbetsplatser 4. Uppfylla målet om 200 meter till lekplatser 5. Skapa en tydligare entré till Nytorps gårde 6. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hyresrätter, 1-4 RoK 2. Gårdar som uppnår GYF och med goda möjligheter till ett socialt umgänge. 3. Förskola i kvarter E skapas ett antal arbetsplatser. 4. Delar av förskolans lekplats hålls öppen kvällstid. 5. Entréplats skapas vid lokalgatan och Ulricehamnsvägen med förskola i bottenvåning. 6. 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 RoK till 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. 1RoK till 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, SISAB	<ol style="list-style-type: none"> 1. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 2. Uppfylla målet om 200 meter till lekplatser 3. Trevliga och gröna gårdsmiljöer 4. Förbättra temperaturreglerande ekosystemtjänster på kvartersmark 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Förskolegården med god belysning. 2. Gårdar öppna för allmänheten när förskolan är stängd. 3. Variationsrik utformning av gård. Bevara den befintliga naturen i så stor utsträckning som möjligt för kreativ och utforskande lek. Ytor som möjliggör för samlingar, gemenskap och utomhuspedagogik. Ytor för odling. 4. Plantering av träd för skugga.
Kvarter I, Sveafastigheter	<ol style="list-style-type: none"> 1. Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar 2. Öka tryggheten på och kring Nytorps gårde 3. Trevliga och gröna gårdsmiljöer 4. Goda boendemiljöer 5. Delaktighet och gemenskap 6. Homebase - 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.