

# Stockholmshem

## Social Värdeskapande- analys, SVA

kv Sexmännen 1, Svedmyra

---

Josefin Forsén, Marknadsanalytiker

Cecilia Sahlström, Stadsutvecklare

AB Stockholmshem, 2021-09-16

# Innehåll

1.	<b>Bakgrund</b> .....	<b>3</b>
2.	<b>Projekt mål</b> .....	<b>3</b>
3.	<b>Metod</b> .....	<b>3</b>
4.	<b>Underlag</b> .....	<b>4</b>
5.	<b>Analys</b> .....	<b>4</b>
5.1.	Boende och vardagsliv .....	4
5.2.	Trygghet och hälsa .....	5
5.3.	Blandstad .....	6
5.4.	Plats att mötas .....	7
5.5.	Sammanhängande stad .....	8
5.6.	Tillgänglighet .....	8
5.7.	Mobilitet och trafiksäkerhet .....	9
6.	<b>Slutsatser – behov, möjligheter och bevakningspunkter</b> .....	<b>9</b>

# 1. Bakgrund

SVA-modellen är en metod för att tillämpa ett socialt perspektiv i stadsbyggnadsprocessens alla skeden och stöder målpuppfyllelsen för social hållbarhet. Ramen i Stockholms Stads modell för SVA är översiktsplanens fyra mål för stadsbyggnad, En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö, En klimatsmart och tålig stad, på de sätt som målen har bäring på social hållbarhet. Vad social hållbarhet innebär för ett specifikt område definieras utifrån behov, efterfrågan och förutsättningar på lokal nivå.

# 2. Projekt mål

- Bibehålla kvaliteten i befintliga kopplingar mot Kyrkvärden för de befintliga boende och de tillkommande bostäderna
- Utforma en god boendemiljö bestående av kvalitativa bostadsgårdar, god belysning och bra tillgänglighet
- Torgets potential tas tillvara och blir områdets offentliga mötesplats; omvandlas från en inåtvänd fasad till en som bidrar till stadslivet. Förutsättningarna för torghandeln ska öka och bidra till stadskvaliteter
- Ökad trafiksäkerhet inom området samt ökad tydlighet för ICA BEAs besökare

# 3. Metod

Ett urval av tillgänglig data besvarar analysfrågorna och synliggör ett nuläge avseende sociala värden inom stadsbyggnadsmålen. Slutsatserna från analysen pekar ut kvaliteter att utveckla och omhänderta inom projektet.

## En växande stad

### Analysfråga:

Hur ser tillgång och efterfrågan på bostäder, samhällsfunktioner och arbetsplatser ut i stadsdelen?

### Data:

- Upplåtelseformer
- Lägenhetsstorlekar
- Hushållsstorlekar
- Behovskartläggning, bostadsbehov för SHIS
- Behovskartläggning, urval av samhällsfunktioner
- Tillgång till arbetsplatser

## En sammanhängande stad

### Analysfråga:

Hur sammankopplat är stadsdelens gång- och gatunät och finns målpunkter i stadsmiljön som lockar breda grupper?

### Data:

- Rumsliga samband
- Målpunkter i form av offentliga rum
- Målpunkter i form av samlingslokaler
- Trygghetsmätningen
  - brottsstatistik
  - entrétäthet

## God offentlig miljö

### Analysfråga:

Hur ser stadsdelens tillgång till grundläggande stadskvaliteter ut?

### Data:

- Grad av funktionsblandning
- Offentlig och kommersiell service (tillgång resp. närhet)
- Tillgång på fria park/torg
- Närhet till spårtrafik

## En klimatsmart och tålig stad

### Analysfråga:

Hur transporteffektiv är stadsstrukturen?

### Data:

- Täthet i närhet till kollektivtrafik
- Genhet för gång- och cykel

## 4. Underlag

Befintligt underlag struktureras om för att stämma med stadsbyggnadsmålen och definierade övergripande kategorier/teman:

- Boende och vardagsliv
- Trygghet och hälsa
- Blandstad
- Plats att mötas
- Sammanhängande stad
- Tillgänglighet
- Mobilitet och trafiksäkerhet

Kompletterande material med relevanta underlag som saknas i nuvarande upplägg (Marknads- och kundanalys med socioekonomiska inslag) läggs till inför Granskning.

Enkät svar analyseras med avseende på trygghet och utemiljö/trafikmiljö inkl skrivna kommentarer ang vad som anses prioriterat att förbättra. Hyresgästenkäten är Stockholms stors hyresgästenkät. Det är möjligt att söka ev kompletterande svar ur Stadens trygghetsmätning inför Granskning. Eftersom vår hyresgästenkät (enkät med trygghetsfrågor inkluderade) riktas just till de boende i närområdet och skickas ut varje år bedömde vi att det var ett bättre och mer tillförlitligt underlag för projektet än Stadens trygghetsmätning som genomförs till ett urval och bara vart tredje år.

Komplettering av kartläggning av intressenter.

Kvalitetssäkring/genomlysning av underlaget i organisationen.

Befintliga marknads- och kundanalyser för nyproduktion samt motsvarande med socioekonomiska inslag för ombyggnad och underhåll.

## 5. Analys

### 5.1. Boende och vardagsliv

Boende i stadens alla delar skall ha en god tillgång till stadskvalitet. För att uppnå värdeskapande inom ”Boende och vardagsliv” behöver skillnader i socioekonomisk status som påverkar möjligheter och livsvillkor identifieras.

### Frågeställningar

- Förvärvsintensitet, trångboddhet, andel äldre, inkomstskillnader, tillgång till arbetsmarknad med kollektivtrafik, socialt kapital, möjligheter att mötas, lokalt engagemang.

### Nulägesbeskrivning (hyresgäst och förvaltningsperspektiv)

- 8 till 9 av 10 förvärvsarbetar i samtliga omkringliggande stadsdelar
- Boendetätheten är låg, väl under gränsen för trångboddhet
- God tillgång till kollektivtrafik med närhet till tunnelbana och buss samt cykelstråk
- Engagemang i förening för funktionsvariation, scout-verksamhet
- Saknas platser som inbjuder till att stanna till. Närmiljön nyttjas främst för direkt förflyttning till målpunkt - främjar inte kontakter/spontana möten. Torghandel – blomförsäljning - enda ”målpunkten” på torget.
- Lågt betyg för kontakten med grannarna från boende på Handelsvägen 186 (som saknar gård)

### Analys Boende och vardagsliv

- Väl avvägd komplettering av beståndet
- Torghandel positiv – bevara gärna och kanske kan utökas, uteservering eller liknande på torget som kan främja kontakter och att befolka närmiljön
- Möjligheter för boende på Handelsvägen 186 att mötas – egen gårdsyta skulle t ex kunna möta det behovet. Handelsvägen 186 ingår inte i detaljplanen men skulle möjligtvis kunna ta del av de vistelseytor som skapas inom detaljplanen.

## 5.2. Trygghet och hälsa

Stadsdelens invånare skall uppleva att deras närområde är tryggt, säkert och hälsosamt.

Stadsdelens invånare skall ha goda möjligheter till fysisk aktivitet.

### Frågeställningar

- Tillgång och möjlighet till fysisk aktivitet, stöttar närmiljön? Hur trygg uppfattas närmiljön? Hur ser närområdet ut? Vilka använder (eller inte använder) olika platser, används platser i låg eller hög utsträckning, hög närvaro/ödslighet?
- Misskötta, fula och skräpiga miljöer, liksom galler, butiksjalusier och andra lösningar som monterats för att stänga brottslighet ute?

### Nulägesbeskrivning - med hyresgäst- och förvaltningsperspektiv

- Möjlighet till aktivitet: grönområden, Enskede IP inom 5 minuters gångavstånd.



- Svedmyra-badet för rehabilitering och funktionshindrade.
- Stor (för stor, enligt fritextsvar ur hyresgästenkäten) ödslig torgyta.
- Överlag låg närvaro – ödsligt, människor passerar enbart till sin målpunkt (ICA, T-bana, lekplats, bostad osv).
- Handelsvägen 186 ger relativt högt betyg för gård och närmiljö – eftersom gård saknas är en möjlig förklaring till nöjdheten tillgången till gångbro över till Kyrkvärden.
- Städning av gård och närmiljö är 8-9 av 10 boende nöjda med, och 9 av 10 är nöjda med belysning av gård och närmiljö.
- Utformning av entrén till Handelsvägen 186 har lite lägre betyg.

### **Analys Trygghet och Hälsa**

- Skapa en mer väl fungerande lösning för infart till ICA,
- Tryggare passage till Handelsvägen 174-176 för gående.
- Bevara gångbro eller skapa på annat sätt en enkel access till Kyrkvärden från Handelsvägen 186.
- Bevara om möjligt goda belysningslösningar på gårdar och i närmiljön.

## **5.3. Blandstad**

Boende i alla stadsdelar skall ha en god tillgång till arbetsplatser och service.

Stadsdelens invånare skall ha goda möjligheter bostadskarriär inom den egna stadsdelen.

### **Frågeställningar**

- Olika typer av funktioner, Verksamheter i stadsmiljön, Lägenhetsstorlekar, Bo och arbeta inom kort avstånd, Vuxennärvaro dagtid, Blandade upplåtelseformer, Bostäder för personer med sämre ekonomiska förutsättningar, Unga/studenter, Samlings- eller kulturlokaler.

### **Nulägesbeskrivning och analys - med hyresgäst- och förvaltningsperspektiv**

- Ett flertal verksamheter finns i närområdet ICA, Mäklare, restaurang, Mauds Hotell, Sjukhem, därtill finns närhet till t-bana och buss.
- Sammantaget är alla upplåtelseformer representerade i närområdet. Relativt låg andel hyresrätt i allmännyttan i stadsdelarna som angränsar till Svedmyraplan.
- Vid Svedmyraplan finns Ungdomsbostäder för 18-24 år – med inkomsttak, gruppboende, hyresrättsboende från 2008 (2 rok och 3 rok) Handikapp-boende, villaboende i närområdet. Inga studentbostäder.
- Scoutgård invid lekplatsen med infart från Enskedevägen.

### **Analys Blandstad**

- Väl avvägd komplettering av beståndet. Inom fastigheten består idag till större delen kategori-boende för SHIS (främst ungdomsbostäder för 18-24 år med inkomsttak), närområdet består av ägt boende i form av villaområde och ett flertal bostadsrättsprojekt är under byggnation i Svedmyra, vilket gör att studentbostäder och vanliga hyresrätter kan anses komplettera befintligt bestånd.

## 5.4. Plats att mötas

Boende i alla stadsdelar skall ha tillgång till väl utformade offentliga rum. Barn och unga skall ha tillräcklig plats för lek och rörelse i stadens rum, skolgårdar och förskolegårdar. Boende i alla stadsdelar skall ha möjlighet att mötas i neutrala arenor.

### Frågeställningar

- Vilka platser finns, hur ser de ut, vad innehåller de?, hur stora, var placerade?, vad går att göra? Mötesplatser – en del av hur personer naturligt rör sig i området – eller avskilda? Neutrala arenor – gårdar, tog, föreningslokaler? Icke-kommersiella miljöer? Vilka deltar och vistas i de offentliga rummen
- Finns utrymme för lek? Finns lekpark? Hur ser de ut? Vem använder dem? Är de offentliga rummen flexibla och ger utrymme för en mångfald av olika aktiviteter. Tillgänglighet för personer med funktionsbegränsningar? Tillgång till plats oavsett kön, ålder, etnicitet: hur ser det ut för unga, kvinnor etc
- Olika årstider?

### Nulägesbeskrivning

- Saknas platser som inbjuder till att stanna till. Närmiljön nyttjas främst för direkt förflyttning till målpunkt – främjar inte kontakter/spontana möten. Torghandel – blomförsäljning – enda ”målpunkten” på torget.
- Lågt betyg för kontakten med grannarna från boende på Handelsvägen 186 (som saknar gård).
- Lekpark (Kyrkvärden), Scoutgård – inte så tillgängliga
- Torgytan är bara stor och ödslig (se även tidigare nulägesbeskrivningar)
- Tillgängligheten är idag genomarbetad för boende med funktionshinder.

### Analys Plats att mötas

- Om möjligt göra tillgängligheten till Kyrkvärden bättre. Passage till en ny gårdsyta på överdäckning av befintlig parkering undersöks inför Granskning. Gården ansluter till Kyrkvärden.
- Bevara god uppnådd tillgänglighet för boende med funktionshinder. Marknivåer kan till viss del planas ut inom gångvägar för ytterligare förbättrad tillgänglighet.

## 5.5. Sammanhängande stad

- Boende i alla stadsdelar skall ha tillgång till väl integrerade stadsrum som kopplar samman staden.

### Frågeställningar

- Ligger stråken där människor naturligt rör sig, eller behöver de ta omvägar? Finns det redan en struktur som är outvecklad med avseende på bebyggelse och stadsliv? Saknas viktiga länkar mellan stadsdelar? Var det finns goda förutsättningar för folkliv, handel och hållbara transporter, förutsättningar att befolkas över olika delar av dygnet samt förutsättningar att knyta samman stadsdelar?
- Enkelt att ta del av utbudet i andra stadsdelar, att enkelt kunna nå arbetsplatser, kultur, idrottsplatser eller andra målpunkter. God möjlighet för människor att mötas i vardagen.

### Nulägesbeskrivning

- God tillgång till kollektivtrafik med närhet till tunnelbana och buss samt cykelstråk
- Ett flertal verksamheter finns i närområdet ICA, Mäklare, restaurang, Mauds Hotell, Sjukhem, därtill finns närhet till t-bana och buss.

### Analys Sammanhängande stad

- Nya stråk som skapas inom fastigheten utförs med fokus på trygghet för att de boende ska kunna röra sig mot tunnelbanan, till butikerna, torget och mot gång- och cykelbanor på ett säkert sätt.
- Intill fastigheten går ett gång- och cykelstråk som leder vidare till närliggande idrottsplats och arenaområden och andra närliggande områden och pendlingsstråk.
- På andra sidan trafikplatsen finns tunnelbanestation för kollektivt resande.

## 5.6. Tillgänglighet

Personer med funktionsnedsättning ska kunna använda allmänna platser och lokaler.

### Frågeställningar

- Fungerar miljön för alla? Finns behov av tillgängliggörande insatser i befintlig miljö? Identifiera och undanröja hinder. Finns möjlighet att kätta längs med fasader eller måste ledstråk anläggas? Hur läggs ledstråken i förhållande till cykelbanor? Hur separeras gångytorna från cykelbanor och cykelställ?



### Nulägesbeskrivning

- Se tidigare punkter
- Tillgängligheten är idag genomarbetad för boende med funktionshinder.
- Lekpark (Kyrkvärden), Scoutgård – inte så tillgängliga
- Ett flertal verksamheter finns i närområdet ICA, Mäklare, restaurang, Mauds Hotell, Sjukhem, därtill finns närhet till t-bana och buss.

### Analys Tillgänglighet

- Bevara lösningar för god uppnådd tillgänglighet för befintliga handikapp-bostäder.
- Gångbro-passage från handikapp-boende direkt till Kyrkvärden bevaras.
- Cykelstråk och gångstråk intill fastigheten är separerade med nivåskillnad och passerar inte inom fastigheten. Gångstråk inom fastigheten ligger längs tydliga fasader.
- Cykelparkering placeras inom byggnader i cykelrum.

## 5.7. Mobilitet och trafiksäkerhet

Boende i alla stadsdelar skall ha möjlighet till aktiv mobilitet

### Frågeställningar

- Hur ligger arbetsplats, skola och andra målpunkter i förhållande till gång- och cykelstråk?, Var finns cykelparkeringar och hur ser de ut för möjligheten att parkera sin cykel tryggt och säkert?, Finns några potentiellt farliga utfarter, garage och andra ev. trafiklösningar? Attraktiva och säkra, både för vuxna och barn?

### Nulägesbeskrivning

- Trafikmiljön upplevs inte trygg och säker – främst kopplat till infart till ICA.

### Analys Mobilitet och trafiksäkerhet

- Skapa en mer väl fungerande lösning för infart till ICA
- Tryggare passage till Handelsvägen 174-176 för gående

## 6. Slutsatser – behov, möjligheter och bevakningspunkter

**Projekt mål:** Bibehålla kvaliteten i befintliga kopplingar mot Kyrkvärden för de befintliga boende och de tillkommande bostäderna

- Gångbron bevaras, i ett något i sidled justerat läge, för enkel access till Kyrkvärden från Handelsvägen 186
- Den tillkommande gården på överdäckningen av parkeringsytan gör det möjligt att nå Kyrkvärden. Boende inom området, nya och befintliga hyresgäster, kan enkelt nå gården via studentkvarteret.

**Projekt mål:** Utforma en god boendemiljö bestående av kvalitativa bostadsgårdar, god belysning och bra tillgänglighet

- Förbättra kontakten genom ökad möjlighet för boende på Handelsvägen 186 att mötas, genom att även dessa får tillgång till en stor välplanerad gård med många funktioner ovan nuvarande parkeringsyta.
- Om möjligt göra tillgängligheten till lekplatsen Kyrkvärden bättre. Lekplatsen tillhör inte fastigheten men kan lätt nås via gångbron från Handelsvägen 186 alt från gårdsytan i studentkvarteret.
- Bevara om möjligt goda belysningslösningar på gårdar och i närmiljön
- Väl avvägd komplettering av beståndet, med både studentlägenheter och vanliga hyresrätter samt fler lokaler mot torget.

**Projekt mål:** Torgets potential tas tillvara och blir områdets offentliga mötesplats, omvandlas från en inåtvänd fasad till en som bidrar till stadslivet. Förutsättningarna för torghandeln ska öka och bidra till stadskvaliteter

- Torghandel positiv – torghandeln ska bevaras och gärna utökas.
- Uteservering eller annan verksamhet på torget som kan främja kontakter och befolka miljön, samt bidra med ytterligare närservice, stadskvalitet. Möjlighet för komplettering med dessa typer av verksamheter i de nybildade lokalytorna.

**Projekt mål:** Ökad trafiksäkerhet inom området samt ökad tydlighet för ICA BEAs besökare

- Skapa en mer väl fungerande lösning för infart till ICA: Antalet tunga transporter längs infarten halveras då de får en utfart mot Enskedevägen och enbart kör i en riktning. Om möjligt studera om utfart mot Enskedevägen även för personbilar kan accepteras.
- Tryggare passage till Handelsvägen 174-176 för gående: gångbana längs hela infartsvägen samt halverad andel transporter för ökad säkerhet.
- Lastområde för ICA BEA byggs in och personpassage över transportväg sker på tydligare sätt på ett begränsat område.