

Handläggare
Per Olof Jägbeck
08-508 275 95**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Program för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Svar på remiss av programförslag. Reviderat utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen, SDp 2012–10147.
2. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till reviderat utredningsbeslut omfattande 10 mnkr.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Rebecca Westring
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 275 95
Växel 08-508 276 00
peo.jagbeck@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen, SDp 2012-10147 (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2014-08-29.

Stadsbyggnadsnämnden gav den 7 februari 2013 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Stadsbyggnadsnämnden betonade vikten av att skapa en koppling till Hammarby sjöstad, behovet av dialog med de boende och önskade se ett sammanhängande gatunät och definierade kvarter med tydliga gränser mellan privat och offentligt i den nya bebyggelsen. Programområdet som omfattar Hammarbyhöjden och Björkhagen ligger nära två stadsutvecklingsområden: Hammarby Sjöstad och Söderstaden.

Programmet föreslår att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslås tas i anspråk för bebyggelse: ett vid en överdäckning av Hammarbyvägen, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. Bebyggelsen tillsammans med nya gator kopplar Hammarbyhöjden och Björkhagen bättre samman med omkringliggande stadsdelar. Förbindelsen till Hammarby Sjöstad förbättras om Hammarbyvägen kan överdäckas så att Hammarbyhöjden får en direkt kontakt med Hammarby Sjöstad. Ett stråk mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjdens centrum förstärks med en serie nya hus och upprustade platser. Ytterligare platser för bebyggelse föreslås också i programmet. Plats avsätts för åtta nya förskolor och en ny grundskola. En strategi för gröna mötesplatser presenteras, med nya och upprustade befintliga parker, gröna promenader och mötesplatser.

Kontoret har deltagit i arbetet och tycker att förslaget är bra men har synpunkter i några delar, bl a att flytt av ledningar kan bli kostsamt och att detta behöver utredas ytterligare samt att en överdäckning av Hammarbyvägen kan bli kostsam och svår att genomföra av både praktiska och ekonomiska skäl.

Innan markanvisning bör vidare utredning och viss nödvändig förprojektering av allmänna platser ske och kontoret begär därför att nämnden godkänner ett förslag till reviderat utredningsbeslut omfattande 10 mnkr utöver de 7 mnkr som tidigare beviljats genom delegationsbeslut av kontoret.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande och översänder utlåtandet som svar till stadsbyggnadskontoret.

Omedelbar justering begärs.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen, SDp 2012–10147 (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2014-08-29.

Stadsbyggnadsnämnden gav den 7 februari 2013 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Stadsbyggnadsnämnden betonade på bl a vikten av att skapa en koppling till Hammarby sjöstad, behovet av dialog med de boende, ett sammanhängande gatunät med definierade kvarter och med tydliga gränser mellan privat och offentligt. Programområdet som omfattar Hammarbyhöjden och Björkhagen ligger nära två stadsutvecklingsområden: Hammarby Sjöstad och Söderstaden.

Programmet föreslår att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslås tas i anspråk för bebyggelse: ett vid en överdäckning av Hammarbyvägen, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. Bebyggelsen tillsammans med nya gator kopplar Hammarbyhöjden och Björkhagen bättre samman med omkringliggande stadsdelar. Förbindelsen till Hammarby Sjöstad förbättras om Hammarbyvägen kan överdäckas så att Hammarbyhöjden får en direkt kontakt med Hammarby Sjöstad. Ett stråk mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjdens centrum förstärks med en serie av nya hus och upprustade platser. Ytterligare platser för bebyggelse föreslås också i programmet. Plats avsätts för åtta nya fristående förskolor och en ny grundskola. En strategi för gröna mötesplatser presenteras, med nya och upprustade befintliga parker, gröna promenader och mötesplatser.

Hammarbyskogen

I Hammarbyskogen föreslås ett nytt bostadsområde med 500-600 lägenheter som knyter an till den befintliga bebyggelsen i Hammarbyhöjden. En ny gata dras från Finn Malmgrens väg till överdäckningen av Hammarbyvägen, med en koppling till Kalmgatan. Längs ena sidan gatan läggs bostäder, medan den andra sidan används till offentliga funktioner: förskola, skola, idrottsplats och befintliga och nya parker. Den nya skolan planeras för att också svara för delar av Hammarby Sjöstads behov.

Hammarbyhöjdens IP och en förskola flyttas för att kunna dra en gata från Finn Malmgrens väg. Gatan fortsätter i en båge med bebyggelse ner till Kalmgatan med en koppling mot Hammarbyvägen.



Föreslagen bebyggelse i Hammarbyskogen

Överdäckning av Hammarbyvägen

Programförslaget visar en möjlig koppling mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden genom att Hammarbyvägen överdäckas. Överdäckningen skapar en tysta miljö och gör det lättare att röra sig mellan de två stadsdelarna. Genomfartstrafik och transporter med farligt gods läggs i den undre nivån. En lokalgata läggs ovanpå överdäckningen som möjliggör att marken på båda sidor gatan kan bebyggas med 300-400 bostäder och verksamheter. Lokalgatan väntas få begränsad trafik, eftersom den i första hand fungerar som tillfart till de nya bostäderna. Det regionala cykelstråket som går från Sickla mot Gullmarsplan/Skanstull kan dras upp på överdäckningen.

Husen placeras i ett område där det ekologiska sambandet är svagt redan idag. I detaljplaneskedet är det därför viktigt att studera husens gestaltning och placering utifrån tanken att sambandet ska finnas kvar.



Föreslagen bebyggelse vid en överdäckning av Hammarbyvägen

Nytorps gärde

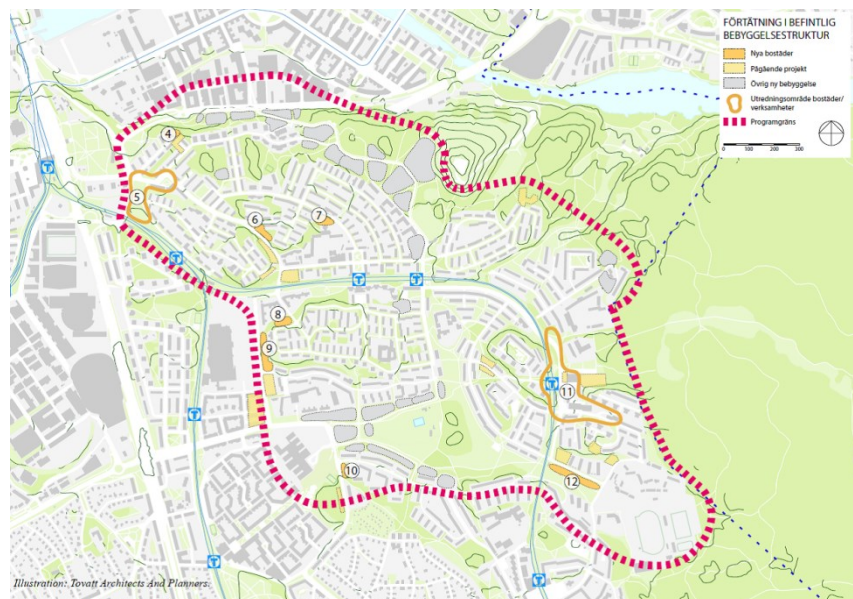
Programmet föreslår att främst delar av västra Nytorps Gärde tas i anspråk för nya bostäder. Programmet redovisar här 800-900 lägenheter. Mellan de nya bostäderna och Nytorpsbadet skapas ett nytt parkrum, med tydliga gränser mellan privat och allmän mark. Den östra delen av Nytorps Gärde förstärks som mötesplats och evenemangsplats medan den norra delen utvecklas med en ny lekplats och utrymme för stadsodling.



Föreslagen bebyggelse på Nytorps gärde

Övrig bebyggelse inom programområdet

I programmet föreslås även förtätningsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna och upprustning av en serie platser som uppskattas kunna ge 500-700 nya lägenheter. Två av dessa platser utpekade som utvecklingsområden för bostäder och verksamheter: Hammarbyhöjdens entré vid Olaus Magnus väg och området kring Björkhagens centrum. Programmet anger också att ej utpekade platser kan komma att bli aktuella för bebyggelse.

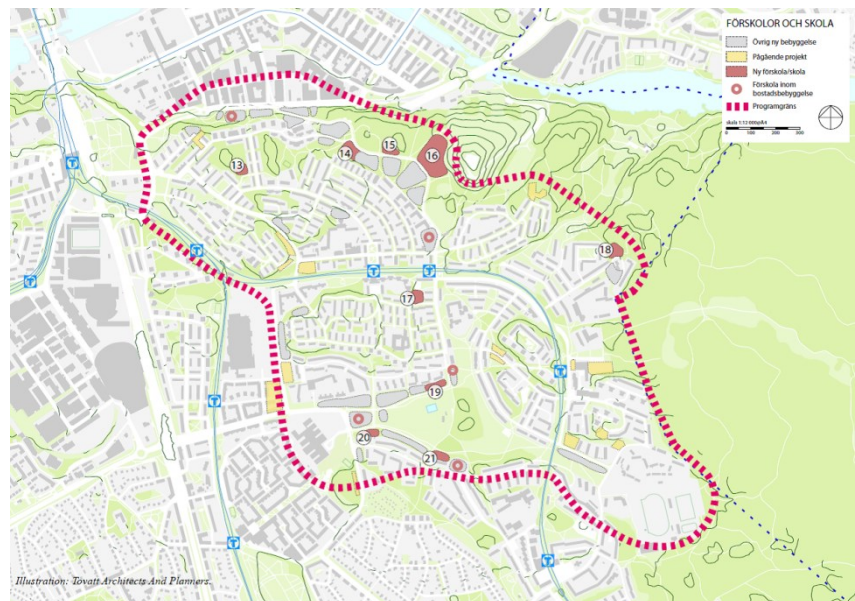


Föreslagna platser för kompletteringsbebyggelse

Förskolor och skola

Åtta nya fristående förskolor och en ny grundskola föreslås inom programområdet. Förskolorna har sammanlagt 52 avdelningar, vilket innebär att både det befintliga och det tillkommande behovet av förskolor täcks för 2 000 bostäder. Utöver de fristående förskolorna föreslås förskolor i bottenvåningarna på fyra platser: i ett av de nya kvarteren i Hammarbyskogen, i det större kvarteret på Nytorps Gärde samt i de högre husen på Nytorps Gärde.

I Hammarbyskogen föreslås också en ny grundskola. Mark avsätts för en skola som kan ta emot 1 000 elever, både från Hammarby höjden och från Hammarby Sjöstad.



Föreslagna platser för skola och förskola

Park och natur

De viktigaste mötesplatserna i Hammarbyhöjden och Björkhagen är de gröna mötesplatserna. Områdets topografi och det gröna i Hammarbyhöjden och Björkhagen fortsätter att prägla stadsdelarna. Programmet föreslår nya gröna mötesplatser och en förstärkning av befintliga. Det övergripande parksystemet med Nytorps Gärd i söder och Hammarbyskogen i norr förbinds med en grön promenad. Utmed stråket kan vistelseplatser skapa ett rekreativt samband, samtidigt som befintlig grönstruktur i området stärks. Genom att entrén till Nackareservatet blir synlig redan ute vid Finn Malmgrens väg tydliggörs de gröna sambanden. Programmet föreslår en serie parker i Hammarbyskogen som tillsammans med idrottsplatsen bidrar till att bevara en del av den karaktäristiska miljön som präglar området idag.

Nytorps Gärdens funktion som stadsdelspark är viktig och parkens funktion som plats för rekreation och socialt liv förstärks i programförslaget. Genom att bebygga den västra delen av gärdet får parkrummet en tystare och lugnare karaktär. Programmet föreslår en utveckling av parken med olika teman i gärdets tre delar.

Kontorets synpunkter på programförslaget

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret har gjort en första mycket preliminär kostnads- och intäktsuppskattning och bedömer att investeringskostnaderna kan rymmas inom projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt programförslaget utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget och finner att mål som bostadsbebyggelse, lokaler och arbetsplatser, miljökonsekvenser, kompensation för ianspråktagen grönyta, energihushållning, tillgänglighet, påverkan på barn etc kan uppfyllas i programområdet. Dessa redovisas närmare i planprogrammet (Bilaga 1). Programmet och den senaste informationen om programarbetet finns på webbplatsen, där det också går att ladda ner programmet och utredningar som gjorts i samband med programarbetet. <http://bygg.stockholm.se/hammarbyhojden-bjorkhagen>.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att programplanen kan godkännas av under våren år 2015. Mot bakgrund av detta planerar kontoret mot markanvisningar våren 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med markanvisning och inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 1 2015.

Reviderat utredningsbeslut

Kontoret fattade på delegation utredningsbeslut om 7 mnkr i februari 2013 som också omfattade ett planuppdrag till stadsbyggnadskontoret på 3 mnkr. För fortsatt och kompletterande utredningar och förberedande projektering av framför allt gator och dagvattenhantering behöver dock utredningsbeslutet utökas med 10 mnkr.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen. Dock behöver flera frågor utredas ytterligare för att säkerställa genomförbarheten i projektet.

Gator, dagvattenhantering och geologi etc i hela programområdet behöver utredas vidare. Husens placering vid Nytorps gårde behöver studeras vidare eftersom föreslagna bebyggelse kräver att ledningar behöver läggas om vilket kan medföra fördyringar av projektet. Här behöver också både gator och hus anläggas på

pålar eftersom marken till största delen består av ett mäktigt lerlager över fast mark.

I Hammarbyskogen behöver framför allt gator studeras vidare och troligtvis byggas ut i ett tidigt skede. Här är grundläggningsförhållandena bättre men å andra sidan krävs omfattande sprängningsarbeten för att bygga ut gata från Hammarbyvägen mot Kalmgatan och ner mot Hammarby Sjöstad. I berget finns redan idag anläggningar för Södra länkens tunnlar och Stockholm vattens reningsverk. Närheten till Telias teletern gör också att genomförbarheten måste studeras vidare. Dessutom planeras ytterligare tunnlar för T-banans förlängning till Nacka och för Stockholm Vatten vilket kan påverka föreslagen utformning av bebyggelsen.

Överdäckningen av Hammarbyvägen kan troligtvis inte finansieras enbart med inkomster från försäljning av mark närmast vägen och kräver dessutom en samordning i tid med Hammarby Sjöstadsprojektet. För att säkra genomförbarheten krävs också en planering tillsammans med fastighetsägarna/tomträttshavarna i arbetsområdet norr om den tänkta överdäckningen. Detta projekt ligger längre fram i tiden och behöver drivas som ett särskilt projekt.

Slut

Bilagor

1. Förslag till program för Hammarbyhöjden och Björkhagen.