



Handläggare: Per Olof Jägbeck  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 27 595  
Perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2004-12-05

Dnr 03-411-625

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder på och invid kv Blå Jungfrun och kv Peppardosan i norra Farsta och Hökarängen. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder på och invid kv Blå Jungfrun och kv Peppardosan i norra Farsta och Hökarängen till AB Svenska bostäder på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2004-06-10 ett start-PM för Hökarängen och Norra Farsta, Bilaga 1. Inom området föreslogs att ett antal nya områden planläggs för bostäder. I detta ärende föreslås att två områden, kv Peppardosan, ca 100 lgh och Blå Jungfrun, ca 75 lgh, markanvisas till Svenska bostäder.

Områdena är belägna utefter T-banans sträckning i västra Hökarängen och norra Farsta.



upprustningsprogrammet för Hökarängen som genomfördes under slutet av 1980-talet, prövats för just ny bostadsbyggnation. Stadsbyggnadskontoret anser dock att dessa platser åter bör prövas för förtätningar. Dels för att det skulle ge stadsdelarna ett tillskott av större lägenheter med hiss, något som i viss mån saknas idag, dels för att ge ett ökat underlag till service inom stadsdelarna.



1. Hauptvägen, 15 lgh. Markanvisad till Stockholmshem.
2. Kvarteret Stadsbudet, 15 lgh. Markanvisad till Stockholmshem.
3. Kvarteret Köksmästaren, 25 lgh. Utgår enligt beslut i Sbn.
4. Kvarteret Sötmandeln, 25 lgh. Ej markanvisad bebyggd fastighet.
5. Pepparvägen, 75 lgh. Markanvisad till HSB
6. Kvarteret Tobaksburken, 20 lgh. Markanvisat till Stockholmshem.
- 7. Kvarteret Peppardosan, 100 lgh. Föreslås markansvisas till Svenska bostäder i detta ärende**
8. Kummin-, Muskot- och Korintvägen, 120 lgh. Markanvisad till Peab.
- 9. Kvarteret Blå Jungfrun, 75 lgh. Föreslås markansvisas till Svenska bostäder i detta ärende**
10. Värmlandsvägen, 35 lgh. Ej markanvisad.
11. Västboda BP, 50 lgh (inkl. upprustad bollplan). Markanvisad till Byggmästare U J Johansson
12. Kvarteret Mjölsäcken, 30 lgh. Ej markanvisad.
13. Kvarteret Påskdagen, 50 lgh. Markanvisad till Bostaden AB.
14. Kvarteret Kryddpepparn, 40 lgh. Utgår enligt beslut i Sbn.
15. Område vid Kvickentorp. Ej markanvisad enligt beslut i Gfn.
16. Kvickensvägen. 12 parhus under uppförande i SMÅAs regi.

### Befintliga förhållanden

Hökarängen planlades och började byggas ut under 1940-talets slut. Planeringen utgick från ett centrum med landets första gågata invid tunnelbanan. Hökarängen var ändstation på tunnelbanans första linje som gick till Slussen och öppnades 1950. Tunnelbanan delar också Hökarängen i två tydliga delar, en östlig och en västlig. Många av dåtidens välkända arkitekter anlätades för att rita bebyggelsen och i stadsdelen hittar man idag många exempel på mycket bra bostadsarkitektur. Stadsdelen planerades utifrån ett delvis trafikseparerat system med många återvändsgator och trafikfredade gårdsmiljöer. Bebyggelsen är vackert inplacerad i terrängen och här finns prov på både tidstypisk lamellhusbebyggelse i tre våningar liksom högre punkthusgrupper. I stadsdelens sydöstra del återfinns också ett mycket välbearbetat radhusområde som uppfördes av Stockholmshem och som än idag upplåts med hyresrätt.

I områdets södra delar finns kopplingar till de större grönområdena Fagersjöskogen och friluftsområdet kring Drevviken. De norra delarna av stadsdelen har längre till naturområden. Stadsdelen är delvis avskuren av större trafikleder; i öster av Nynäsvägen och i norr av Örbyleden. De delar av norra Farsta som programområdet omfattar består främst av radhusområden. Dessa är uppförda under 1950- och 60-talen. Inom denna del av området finns också ett mindre verksamhetsområde, intill södra delen av Pepparvägen.

Merparten av bebyggelsen i Hökarängen uppfördes under slutet av 1940-talet. Av de 4700 bostäderna enligt USKs statistik för 2003 finns 93% i flerbostadshus varav de flesta ägs av allmännyttigt bostadsföretag där Stockholmshem är dominerande. Småhusen, 327 st, består huvudsakligen av radhus belägna i det så kallade veckodagsområdet i östra Hökarängen och i ett nybyggt område på gränsen till Fagersjö.

I Hökarängen bodde 8060 personer i slutet av år 2002. Av dessa var 18% barn/ungdomar under 19 år, 65% var 19-64 år och 18% var 65 år eller äldre. Hökarängen har alltså relativt få barn och ungdomar.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslagna anvisningar för kompletteringsbebyggelse ligger i två områden utefter tunnelbanans sträckning ca 250 – 800 m från Hökarängens centrum och T-banestation. Det norra området mellan kv Peppardosan och T-banespåren är i dag parkmark medan det södra området till största delen utgörs av en obebyggd industrifastighet, Blå Jungfrun, som ägs av staden.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått 23 markanvisningar om totalt drygt 2000 lägenheter i ytterstaden.

HSB, PEAB, JM och Järntorget har förutom Svenska Bostäder sökt markanvisning inom aktuellt område.

## Konsekvenser

### *-Ekonomi*

Mark för hyreslägenheter skall upplåtas med tomträtt.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken kontoret står för.

### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de aktuella ytornas lokala rekreativsvärde samt värdefulla träd i möjligaste mån skyddas.

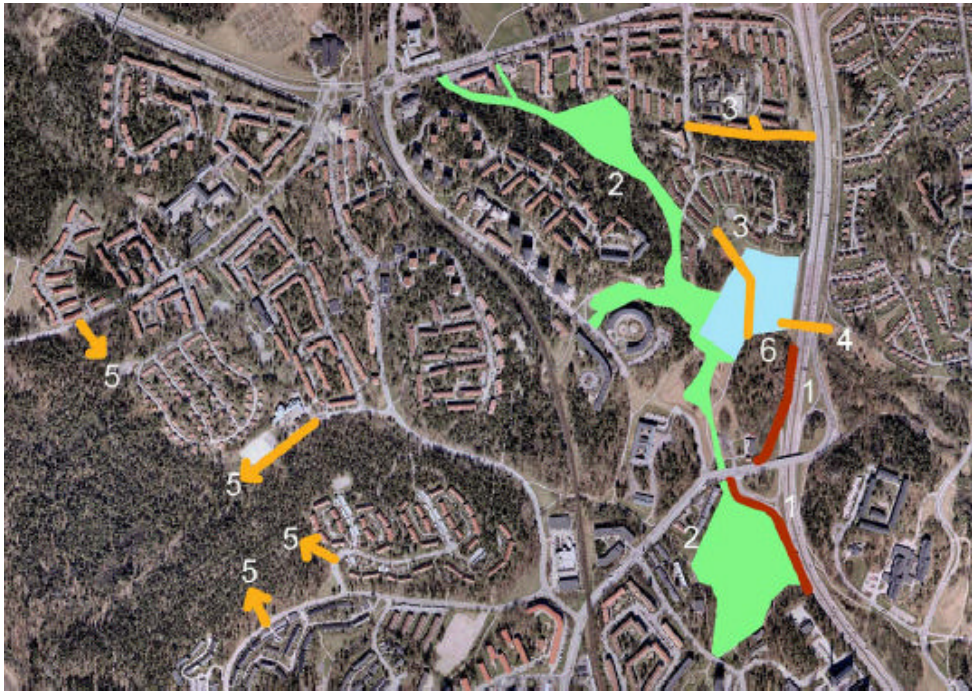
Kontoret anser det dock möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden. Parkvägarnas sträckning får i detta sammanhang ses över och efter behov flyttas. Bebyggelsens utformning skall så långt som möjligt ske så att värdefull naturmark sparas och att sambandet mellan Fagersjöskogen mot Drevviken inte bryts.

Kontorets bedömning är att den påverkan på närområdet bebyggelsen i områdena medför måste studeras vidare under programarbetet. Speciellt naturmiljö och trafikfrågorna måste noga beaktas.

### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta - stadsdelsövergripande*

Naturmark kommer att tas i anspråk för bostadsexploateringen. Kontoret har låtit göra en landskapsanalys över norra Farsta och Hökarängen. I denna analys föreslås kompensationsåtgärder för all den parkmark som föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse enligt stadsbyggnadsnämndens start-PM. Dels skall befintliga lokala parkmiljöer inom Hökarängen rustas och

tillgänglighetsanpassas, dels föreslås åtgärder för att ge dem bättre sociala vistelsevärden, t.ex. genom nya bullerplank utmed Nynäsvägen. De föreslagna större åtgärderna i Hökarängen och norra Farsta beskrivs nedan.



**Grönytekomensation** - Förslag enligt landskapsanalys av gatu- och fastighetskontoret och Bjerking landskapsarkitekter, oktober 2003.

1. Bullerdämpande åtgärder utmed Nynäsvägen.
2. Utveckla stadsdelspark i områdets östra del.
3. Nya gång- och cykelvägar.
4. Ny gång- och cykeltunnel under Nynäsvägen.
5. Förbättrade entréförhållanden och nya stigar in i Fagersjöskogen.
6. Utveckla våtmarken för bättre biologisk mångfald samt större tillgänglighet för allmänheten.
7. Skötselåtgärder för naturmarken i området.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta – lokal*

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för den aktuella exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden. Gångstråket mot Hökarängens centrum bör tillgänglighetsanpassas, och möjligheterna att anlägga en störningsskyddad, solig närpark för barns lek och utevistelse studeras.

#### *- Tillgänglighet*

Tillgängligheten i området behöver ses över. Höjdskillnaderna inom området gör att detta behöver studeras särskilt under programskedet.

#### *-Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

#### *-Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet kräver att husens utformning och placering studeras noga. Det kan finnas ett flertal svårigheter i genomförandet, vilka kommer att studeras noggrannare i programskedet och redovisas för nämnden under programsamrådet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i knappt två år. Mot bakgrund av detta bedömer kontoret att byggstart kan ske år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt andra kvartalet 2005. När förslag till överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal är upprättade ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt första kvartalet 2006.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd, samtidigt som det kan både öka trivselen och säkerheten inom området.

Medför inte projektet allt för stora merkostnader bedöms det kunna ge ett litet intäktsöverskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 175 hyresrättslägenheter vid kv Peppardosan

5

i Hökarängen och på och invid kv Blå Jungfrun norra Farsta till AB Svenska Bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor.

SLUT