



## PROGRAMSAMRÅD

Områden för nya  
bostäder i Hökarängen och norra  
Farsta

Dnr 2004-05813-53

Februari 2005

Bilaga 1  
till tjänsteutlåtande daterat 2005-03-28  
till Gatu- och fastighetsnämnden 2005-04-26



STADSBYGGNADS  
KONTORET

## Inledning

### Programmets syfte och omfattning

Hökarängen byggdes huvudsakligen i början av 1950-talet. Stadsdelen har idag en välbevarad ursprungskaraktär med ett nyrustat centrum och många fina bostadsmiljöer, om än med upprustningsbehov i vissa delar. Hökarängen har också ett stort inslag av uppvuxen grönska och god tillgång till sammanhängande grönområden genom sin närhet till Fagersjöskogen.

I samband med stadens arbete för att ta fram nya bostäder i olika stadsdelar undersöks nu även möjligheten att komplettera Hökarängen och norra Farsta med nya bostäder.

Detta program innebär att ett antal olika ytor inom Hökarängen och norra Farsta undersöks för att se om där kan ske ny bostadsbebyggelse. Programmet visar de aktuella ytorna och vilka möjligheter och problem som finns knutna till dem. Programområdet är till för att diskutera förslagen på denna översiktliga nivå. Om och när arbetet fortsätter med de olika delområdena i den följande planprocessen kommer mer detaljerade studier göras, där de eventuella byggnadernas volymer, höjder och utformning arbetas fram tillsammans med markens disposition. Den uppskattning som kan göras i detta skede visar att programförslaget skulle kunna ge ca 500-650 nya lägenheter i Hökarängen och norra Farsta, i form av både hyresrätter och bostadsrätter.

Områdets höga stadsbyggnadsmässiga värden gör att tillkommande bebyggelse måste studeras noggrant i det fortsatta planarbetet. Dagens bebyggelse ska utföras med ett modernt formspråk men med samma omsorg och detaljering som den befintliga.

### Probleminventering

Några av de viktigaste frågorna att diskutera under programsamrådet och det fortsatta planarbetet är:

- Hur ska de nya byggnaderna på bästa sätt inplaceras i strukturen och anpassas till karaktären i Hökarängen och norra Farsta?
- Hur ska den nya bebyggelsen utformas och placeras så att den ger ett positivt tillskott till befintliga bostäder?
- Hur ska parkeringen för de nya bostäderna lösas?
- Hur ska den nya bebyggelsen placeras så att den gröna karaktären i stadsdelen bevaras?
- Hur ska bortfallet av parkmark kompenseras?
- Hur ska buller från tunnelbana och vägtrafikbuller hanteras?
- Hur kommer det framtida sambandet mellan Farsta och Hökarängen att se ut längs Pepparvägen?

### Programsamråd

Programsamrådet pågår till och med den 20 april 2005. Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 20 april 2005 ha inkommit till:  
Stockholms stadsbyggnadskontor  
Registraturen  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
eller stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se  
Ange i båda fallen ärendets diarienummer 2004-05813-53.

### Upplysningar om programmet

Tel 508 26 265 eller 508 27 342

### Fortsatt arbete

De synpunkter som kommer in under programsamrådet kommer att sammanställas. Därefter kan beslut fattas om hur planarbetet ska drivas vidare. Stadsbyggnadsnämnden bedöms kunna göra ett ställningstagande om fortsatt arbete efter programsamråd före sommaren 2005.



## Planeringsförutsättningar

### Detaljplanprocessen

En detaljplan är det dokument som anger ramarna för den fysiska strukturen på en plats inom kommunen, till exempel rättigheter och skyldigheter, höjder och användning (exempelvis bostäder, handel eller skola). Detaljplanen anger också riktlinjerna för hur bebyggelse på platsen ska utformas. Hur en ny detaljplan tas fram regleras genom Plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanprocessen är ett kommunalt ansvar där besluten fattas politiskt. I Stockholm bereds ärenden som gäller detaljplaner av stadsbyggnadskontoret. Beslutande politiskt organ är stadsbyggnadsnämnden.

Under processen med att ta fram en ny detaljplan finns flera tillfällen till att få information kring förslaget och att lämna synpunkter på det. Det första tillfället är det så kallade programsamrådet. Detta är det skede som projektet för Hökarängen befinner sig i. I programskedet presenteras bakgrund och syfte med projektet, samt hur förslaget i stora drag är tänkt att utformas. Programsamrådet är ett tillfälle både för boende och berörda i det aktuella området att yttra sig och för en rad remissinstanser att granska idéerna. Mot bakgrund av vad som framkommit under remissen och samrådet fattas sedan beslut om hur förslaget ska vidareutvecklas. Därefter bearbetas förslaget.

Nästa steg i processen är plansamrådet. Plansamrådet går till i princip på samma sätt som programsamrådet. Under plansamrådet finns ett förslag till hur den färdiga detaljplanen kan komma att se ut. Plansamrådet kan gälla hela eller delar av det område som behandlades under programsamrådet. Efter plansamrådet görs en genomgång av de synpunkter som inkommit och därefter fattas återigen beslut om hur arbetet ska drivas vidare.

Det tredje steget i planprocessen där det finns möjlighet att inkomma med synpunkter är den formella utställningen. Under detta skede finns det slutgiltiga förslaget till detaljplan framtaget. Beslut om att detaljplanen ska antas fattas sedan av stadsbyggnadsnämnden, eller i vissa fall av kommunfullmäktige.

I Stockholm ansvarar gatu- och fastighetskontoret för trafik- och fastighetsfrågor. Beslut i dessa frågor fattas av gatu- och fastighetsnämnden.

### Nämndbeslut

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 10 juni 2004 beslut om att programsamråd ska genomföras för projekt i Hökarängen och norra Farsta.

Gatu- och fastighetsnämnden har fattat beslut om markanvisning för delområden ingående i projektet vid olika tillfällen under 2003, 2004 och 2005. Den byggherre som får en markanvisning har under en viss tid och under vissa villkor rätt att ensam förhandla med staden om ny exploatering av marken.

### Översiktsplanen och byggnadsordningen

Stockholms översiktsplan anger att markanvändningen ska vara tät stadsbebyggelse för hela Hökarängen och de delar av norra Farsta som ligger öster om Pepparvägen. Väster om Pepparvägen anges för radhusområdena gles stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen ska kompletteringar för dessa typer av markanvändning ske utifrån lokala behov.

Byggnadsordningen inom översiktsplanen klassificerar Hökarängen som smalhusstad och Farsta som tunnelbanestad. För Hökarängen innebär det

enligt byggnadsordningens förhållningssätt att tillkommande bebyggelse ska anpassas till rådande skala och karaktär. Befintlig bebyggelses sammanhållna helhet och det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur ska bibehållas. För Farsta innebär byggnadsordningens riktlinjer att tillägg i befintlig struktur sker med beaktande av ABC-städernas struktur och grundidé. Nya hus och husgrupper kan komplettera befintliga strukturer.

Fagersjöskogen som gränsar till Hökarängen i väster har enligt översiktsplanen höga natur-, kultur- och rekreationsvärden. Mellan bebyggelsen längs Russinvägen och veckodagsområdet löper ett förbindelsestråk för rekreation i nord-sydlig riktning.

Hela Hökarängen, dock inte de aktuella delarna av norra Farsta, utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden. Inga av de områden som enligt översiktsplanen är ekologiskt särskilt känsliga berörs av programförslaget.

### Andra projekt i området

Det pågår även andra bostadsprojekt i närliggande stadsdelar. Dessa utgör egna ärenden och behandlas inte inom detta programsamråd.

### Gällande detaljplaner

För programområdet gäller följande detaljplaner: PI 3499 från år 1948, PI 3613 A från år 1950, PI 3290 från år 1946, PI 3961 från år 1952, Dp 1998-00171 från år 1998, PI 3484 från år 1947, PI 3080D från år 1946, PI 8127 från år 1983, PI 3463 A från år 1947, PI 6229 från år 1966, PI 5098 från år 1958, PI 3121 från år 1945, PI 3121 från år 1945, PI 3399 från år 1947 och PI 3121 från år 1945.



## Bebyggelsen i Hökarängen

Hökarängen ligger på mark som ursprungligen tillhörde Farsta Gård. Farsta gård och därigenom även Hökarängen förvärvades av Stockholms stad i början av 1900-talet, men någon större utbyggnad skedde inte i området förrän i mitten av seklet. Under 1940-talet började staden planera för bostadsbebyggelse i området med tidens nya stadsbyggnadsidéer som utgångspunkt. Hökarängen och grannstadsdelen Gubbängen kom därigenom att bli Stockholms första tunnelbaneförstäder. Hökarängens centrum fick också landets första bilfria gågata i anslutning till tunnelbanan. Gågatan invigdes 1952. Centrum markeras av ett nio våningar högt punkthus på samma sätt som i flera av efterkrigstidens förorter. Stadsdelen gjordes delvis trafikseparerad med bilfria gång- och cykelvägar genom de grönstråk som löper mellan de olika bostadsområdena. Under 1950-talet när stadsdelen var ny bodde som mest 16 000 personer i Hökarängen.

Hökarängen består av ett antal olika områden med delvis olika karaktär. Områdena skiljs åt av grönstråk. Bostadshusen består till största delen av lamellhus i tre till fyra våningar och en del högre punkthus. Byggnaderna har i stor utsträckning placerats och anpassats efter terrängen i omgivningarna. De flesta av bostäderna uppfördes under slutet av 1940- och början av 1950-talet, med några tillägg från senare tid. Byggnaderna är noggrant utformade både med avseende på inpassning i terrängen och omsorg om detaljeringen. Fasaderna är till största delen spritputsade och färgade i jordfärger, med fasadindelningar och fönsteromfattningar av vita slätputsade band. Flerbostadshusen bildar ofta öppna gårdar kring ursprunglig grönska och terräng. I Hökarängen finns också ett par områden med radhus och småhus.

Den del av norra Farsta som programområdet omfattar gränsar till både radhus och flerbostadshus. Bebyggelsen i området är till största delen uppförd under 1950- och 60-talen. Inom denna del av programområdet finns också ett mindre verksamhetsområde intill den södra delen av Pepparvägen.

## Boende

Hökarängen har idag en befolkning på knappt 8000 personer, att jämföra med de 16 000 som bodde i området då stadsdelen var ny. En mycket stor del av bostadsbeståndet i Hökarängen, ca 93 %, upplåts med hyresrätt, varav 79 % genom allmännyttan. Av dessa utgör 7 % småhus. Resterande 7 % upplåts med bostadsrätt. Den dominerande lägenhetsstorleken i Hökarängen är två rum och kök, följt av tre rum och kök.

## Service och handel

I stadsdelen finns förutom bostäder ca 1000 arbetstillfällen. Arbetsplatserna inom stadsdelen har till största delen relativt få anställda.

I Hökarängen finns sex kommunala förskolor och fritidshem och sex privata, tre grundskolor och en gymnasieskola.

I det nyrustade Hökarängens centrum finns ett utbud av livsmedel och relativt många mindre verksamheter. Ett utvecklingsprojekt för centrum har nyligen startats i ett samarbete mellan företagarna i centrum, AB Stockholmshem, Farsta stadsdelsförvaltning och stadens näringslivskontor. Detta projekt kommer att drivas vidare under 2005.

I Farsta centrum, en tunnelbanestation söderut, finns ett större utbud av handel och service.



### Kommunikationer

Tunnelbanestationen ligger i anslutning till Hökarängens centrum. Spåren, som går i dagen, delar Hökarängen i två delar och utgör en barriär för rörelser mellan de östra och västra delarna av stadsdelen. De yttre östra och västra delarna av stadsdelen har med drygt en kilometer till centrum ett relativt långt avstånd till tunnelbanan.

Hökarängen är delvis kringskuret av större trafikleder, i öster Nynäsvägen och i norr Örbyleden. Stadsdelen är uppbyggd med en delvis trafikseparerad miljö där bilfria gång- och cykelstråk löper genom området grönstråk.

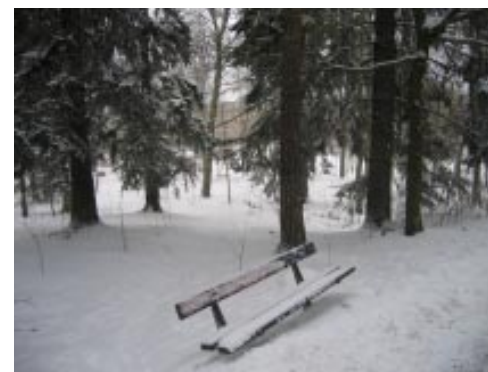
De södra delarna av programområdet i Hökarängen samt delarna i norra Farsta har närmast till tunnelbanestationen i Farsta centrum. Avståndet från de aktuella områden till Farsta centrum med service och tunnelbana är mellan 0,5 och 1 km. Värmlandsvägen trafikeras av bussar.

### Grönstruktur

I väster gränsar Hökarängen till Fagersjöskogens större sammanhängande grönområde. Mellan Hökarängen och norra Farsta fortsätter ett smalare stråk av den östra delen av Fagersjöskogen. Avståndet till Drevviken och till Magelungen är kort från både Hökarängen och norra Farsta, men åtkomsten begränsas av Nynäsvägen och Magelungsvägen. Mellan Gubbängen och Hökarängen ligger Gubbängsfältet med bland annat idrottsanläggningar. Även åt detta håll har dock Örbyleden en viss barriäreffekt för Hökarängens del.

Hela Hökarängen har en grön karaktär med stort inslag av uppvuxen grönska kring bostäderna och parkstråk mellan de olika bostadsområdena. Grönskan är en väl inarbetad del av stadsbilden i Hökarängen.

De aktuella delarna av norra Farsta har precis som Hökarängen god tillgång till sammanhängande grönytor genom den anslutande Fagersjöskogen.



## Förslag

Förslaget innebär att ett antal olika ytor inom Hökarängen och norra Farsta undersöks för att se om där kan ske ny bostadsbebyggelse. Detta program visar de aktuella ytorna och vilka möjligheter och problem som finns knutna till dem.

De aktuella ytorna visas på kartan på sidan 7. De flesta av de aktuella områdena utgörs av kompletteringar med enskilda nya byggnader i befintligt bebyggelsemönster. Om dessa ytor bebyggs har det naturligtvis en inverkan på direkt angränsande bostäder och grönytor, men en begränsad påverkan på stadsdelen i stort.

Område 5 a-e utgör däremot tillsammans en större bostadskomplettering i södra Hökarängen och norra Farsta. Till största delen ligger dessa områden utanför den befintliga bostadsbebyggelsen. Projekten innebär en möjlighet till en sammanhängande kompletterande bebyggelsestruktur i detta område. De innebär också en möjlighet till att knyta samman bebyggelsen i Hökarängen och norra Farsta längs Pepparvägen och ge en tydligare koppling mellan de båda stadsdelarna. Mellan Hökarängen och norra Farsta löper idag ett grönområde som i förlängningen kopplar samman Fagersjöskogen med rekreationsområdet kring Drevviken. Bebyggelse i detta område förutsätter naturligtvis att stor hänsyn tas till rekreationsvärden och biologiska värden. Bebyggelsen måste också utformas och placeras på ett sådant sätt att stråket fortfarande är tydligt och användbart.

### Antal lägenheter

En uppskattning av det antal lägenheter som programmet omfattar är 500-650 stycken. Denna siffra ger en ungefärlig bild av den aktuella volymen, men någon exakt beräkning av antalet lägenheter kan

inte göras förrän de olika delområdena studerats mer i detalj.

### Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen ska i huvudsak infogas i befintlig struktur och ansluta till den skala och karaktär som intilliggande bebyggelse har i de olika delområdena. Generellt sett är det olämpligt att bryta mot den höjd- och volymskala som finns i de berörda områdena. Mer ingående studier av detta kommer att göras i samband med att respektive projekt blir föremål för vidare planläggning efter programsamrådet.

Enligt Stockholms översiktsplan är Hökarängen ett område där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden. Detta innebär att stor omsorg behöver ägnas åt den tillkommande bebyggelsens utformning. Den nya bebyggelsen ska ha ett modernt uttryck, men tydligt samspela med den befintliga bebyggelsen. I utformningen av nya byggnader är det viktigt att ta fasta på den omsorg om placeringen i naturmarken och den fina detaljering som präglar den ursprungliga bebyggelsen i Hökarängen.

Gaturummens naturprägel är viktig att utveckla. Hökarängen har genomgående grön förgårdsmark framför bostadsentréerna, vilket också är en av de viktiga gestaltningsmässiga principerna att behandla i det fortsatta arbetet. Staket och inhägnader mot trottoarer och gångvägar ska undvikas.

De hårdgjorda ytorna som till exempel parkeringsplatser ska minimeras och i möjligaste mån ges en grön karaktär.

### Programområdet

På den karta som följer på nästa sida visas en översikt med de områden som är aktuella under programsamrådet.





- 1a) Fastigheten Klädkåpet 1 m m
- 1b) Område vid kvarteret Taburetten
- 1c) Område vid kvarteret Dokumentskåpet
- 2) Fastigheten Stadsbudet 1 m m
- 3a) Fastigheten Sötmandeln 1
- 3b) Område vid kvarteret Mjösäcken
- 4a) Del av kvarteret Trettondagen m m
- 4b) Del av kvarteret Påskdagen m m
- 5a) Område vid kvarteret Tobaksburken
- 5b) Område längs Pepparvägen
- 5c) Område vid Kumminvägen, Muskotvägen och Korintvägen
- 5d) Område vid kvarteret Peppardosan
- 5e) Fastigheten Blå Jungfrun 1 m m
- 5f) Fastigheten Blå Jungfrun 1 den norra delen
- 6a) Område vid Värmlandsvägen
- 6b) och 6c) Västboda bollplan



### Trafik och parkering

De flesta av de föreslagna bostadsprojekten kan förläggas i anslutning till befintliga gator. I något fall kan det bli aktuellt med nya angöringsgator. Dessa kommer då förslagsvis att utformas som kvartersgator, det vill säga inte som allmän gatemark. Befintligt gatunät bedöms kunna klara den ytterligare belastning som de nya bostäderna skulle medföra. Parkering för de nya bostäderna ska lösas inom kvartersmark i anslutning till varje delområde. Parkering för de nya bostäderna ska alltså inte belasta befintliga parkeringsytor. Detta är en av de frågor som kommer att vara svårast att lösa vid flera av de föreslagna platserna, inte minst där det redan idag finns parkeringsplatser som måste ersättas. Nya parkeringsytor bör utformas på ett småskaligt sätt med anpassning till terräng och vegetation. Noggrannare beräkningar av parkeringsbehoven måste göras i samband med den vidare projekteringen av respektive projekt.

### Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse ska vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Detta medför att antalet lägenheter med hiss, det vill säga lägenheter tillgängliga för personer med funktionshinder, ökar. Detta är särskilt positivt i Hökarängen som idag har ett begränsat antal lägenheter som är utrustade med hiss.

### Byggherrar

Flera av de projekt som programmet redovisar är markanvisade genom beslut i gatu- och fastighetsnämnden. Markanvisningarna är gjorda till följande byggherrar:

AB Stockholmshem (område 1a, 1c, 2, 5a)

HSB Bostad (område 5b)

Peab Sverige AB (område 5c)

Alliance Fastighetsutveckling AB (fd Byggmästaren UJ Johansson) (område 6)

Bostaden AB (område 4b)

Projektet inrymmer både förslag till nybyggnad av hyresrätter och bostadsrätter.

### Miljökonsekvenser

Miljöförvaltningen har upprättat ett underlag för miljökonsekvensbeskrivning för programområdet. Miljöförvaltningen anser att de viktigaste miljöfrågorna att belysa i det vidare arbetet är effekterna på naturmarken, buller samt parkering och angöring.

I detta översiktliga programarbete berörs frågorna mycket kortfattat. Under det fortsatta planarbetet efter programsamrådet kommer miljöfrågorna att utredas närmre. Dels kommer detta att ske inom varje enskilt projekt, men det kommer också att vara viktigt att miljökonsekvenserna särskilt i den södra delen av programområdet behandlas som en helhet.

Diskussionen nedan grundar sig bland annat på uppgifter ur rapporten *Grönstrukturen i Stockholms stads del av Hanvedenkilen*, framtagen av *Ekologi-gruppen Ekoplan AB* på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret.

#### *Naturmark och kompensationsåtgärder*

Flertalet av de föreslagna projekten tar naturmark i anspråk, vilket gör att projekten noggrant måste studeras med avseende på inplacering i terrängen med mera i det fortsatta arbetet. Det innebär också att det blir viktigt att studera kompensationsåtgärder både i direkt anslutning till projekten och i stadsdelen i stort under det vidare planarbetet. De berörda stadsdelarna har god tillgång till sammanhängande högkvalitativa grönytor genom sin närhet till framför allt Fagersjöskogen. Kompensationsåtgärder för den parkmark som tas i anspråk i området skulle kunna vara exempelvis upprustning av befintliga park- och lekmiljöer. Detta kommer att studeras närmre av gatu- och fastighetskontoret i det vidare planarbetet.



Konsekvenserna för den biologiska mångfalden bedöms bli små då de naturområden som påverkas inte hyser några större kända naturvärden och inte ingår i några särskilt värdefulla spridningssamband. Särskild omsorg kan dock behöva ägnas åt område 5e som ligger i ett naturområde av lokalt värde.

Den planerade bebyggelsen bedöms påverka rekreativa värden i mycket begränsad omfattning eftersom ny bebyggelse föreslås i redan störda områden eller som komplettering intill befintlig bebyggelse.

I Hökarängen är den kvartersnära grönskan ett viktigt inslag i stadsbilden. Detta viktiga karaktärsdrag ska vara vägledande för placeringen av de nya byggnaderna och övriga strukturer som parkeringsplatser och angöring. De största förändringarna i denna typ av grönstruktur inom området som föreslås är område 5b och 5d som berör stråk längs Pepparvägen respektive mellan tunnelbanan och Saltvägen.

#### *Buller*

De stora bullerkällorna i området är de större vägar i områdets utkant, Örbyleden och Nynäsvägen, samt Pepparvägen och Farstavägen som har en större trafikbelastning än övriga gator inom området. Buller från tunnelbanan kan också förekomma. Mer detaljerade studier gällande dessa förhållanden kommer att göras under den fortsatta planeringen av de olika delprojekten.

#### *Luftkvalitet*

De beräkningar av kvävedioxidhalterna som genomfördes under 1999 visar att halterna på Nynäsvägen låg på 48-60 mikrogr/m<sup>3</sup>. De prognoser som är gjorda av SLB redovisar halter på samma vägsträcka under år 2006 som kommer att

ligga på värden mellan 36-48 mikrogr/m<sup>3</sup>. Detta innebär att normen för kvävedioxid som träder i kraft år 2006 kommer att klaras.

Vad gäller normen för partiklar, PM10, som träder i kraft år 2005 är det svårare att göra prognoser för kommande värden. De beräkningar som SLB har gjort för 2002 års nivå redovisar att normen överskrids på Nynäsvägen och tangeras på Örbyleden. Detta torde dock inte vara något problem för genomförandet av ny bebyggelse inom området. Om det blir aktuellt kommer vidare studier att göras i det fortsatta planarbetet.

#### *Markföreningar*

Större delen av den föreslagna exploateringen ligger på ej tidigare ianspråktagen mark varför förekomsten av markföreningar torde vara begränsad. Vidare undersökningar kommer att vidtas där så krävs under eventuellt fortsatt planarbete.

#### *Samlokalisering*

Några delprojekt inom programområdet ligger i anslutning till befintliga verksamheter. Under det fortsatta planarbete måste det utredas hur detta ska kunna ske utan störningar för bostäderna eller verksamheterna.

## **Projektkatalog**

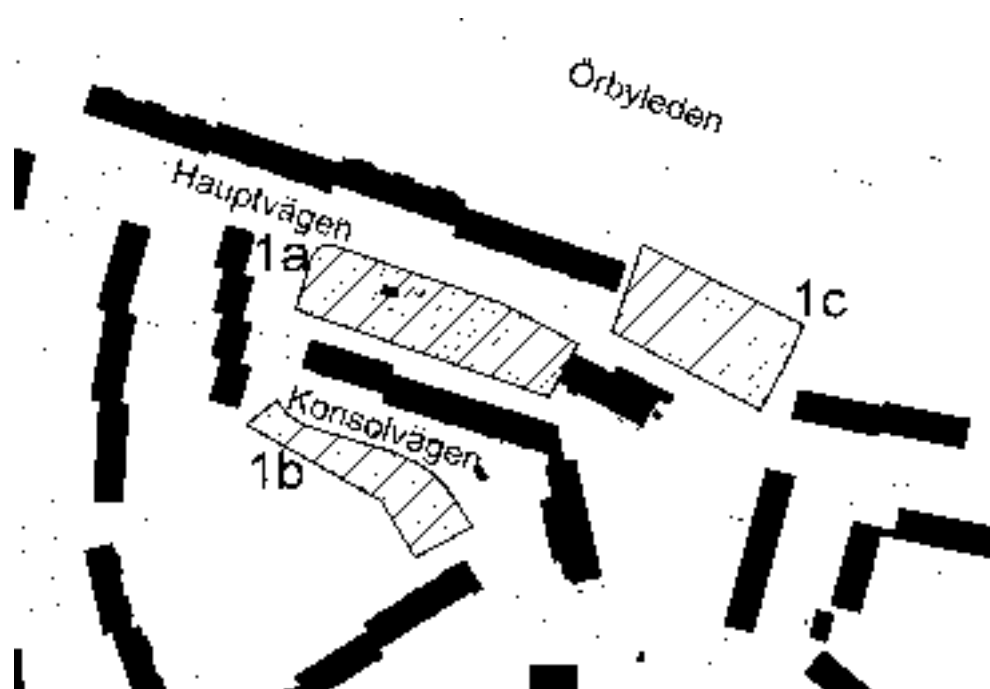
På följande sidor görs en kort beskrivning av de olika delområdena.

# 1

På alla tre platserna bör tillkommande bebyggelse utföras i en skala som ansluter till den som befintliga byggnader i området har.

Inom ramen för stadsdelsförnyelse i Farsta har förslag till upprustning av parkmiljöer i detta område tagits fram. De områden som är aktuella för detta berörs inte av programförslaget.

**1a, fastigheten Klädskåpet 1 m m**, utgörs till viss del av en garagefastighet. På platsen finns en byggrätt för ett garage, men området används för markparkering och sophantering. Förslaget innebär att ett bostadshus byggs på platsen och att parkeringen löses intill byggnaden och i närområdet. Området är markanvisat till AB Stockholmshem.



*Fastigheten Klädskåpet 1 med omgivande bebyggelse*



*Korsningen Hauptvägen - Konsolvägen*

**1b, område vid kvarteret Taburetten** utgörs av parkmark intill Konsolvägen. I de ursprungliga planerna för bostadsområdet var platsen avsedd för ett flerbostadshus. Detta kom dock aldrig att utföras och området är idag parkmark. Förslaget innebär att ett bostadshus placeras i kanten av grönområdet i anslutning till Konsolvägen och öriga byggnader längs gatan. Området är inte markanvisat.

**1c, område vid kvarteret Dokumentskåpet**, består av en öppen yta mellan två fastigheter. Den är idag planlagd som parkmark men utnyttjas till viss del för parkering av AB Stockholmshem samt för infart till fastigheten Dokumentskåpet 2. Över platsen löper ett gångstråk. Området är markanvisat till AB Stockholmshem för byggande av bostäder. Vidare undersökningar har dock visat att det under området löper en stor fjärrvärmeledning. Området är dessutom utsatt för buller från Örbyleden. Detta gör att platsen sannolikt är svår att bebygga.



*En del av den aktuella marken längs Konsolvägen*



*Parkeringen på den aktuella ytan. Byggnaden till vänster är Stockholmshems före detta panncentral*



*Konsolvägen*



*I bakgrunden syns en av byggnaderna på fastigheten Dokumentskåpet 2*



# 2

**Område 2, fastigheten Stadsbudet 1 m m,** används idag för parkering av AB Stockholmshem som också har kompostering intill parkeringen. Parkeringsfastigheten omgärdas av parkmark. Området innehåller delvis hällmarksvegetation med större tallar. Platsen berörs av buller från Fagersjövägen. Förslaget innebär att området bebyggs med ett bostadshus. Förutsättningen för att det ska gå är att parkeringen för de bilar som står där idag samt det parkeringsbehov de nya lägenheterna ger upphov till kan ordnas inom området eller i närområdet.

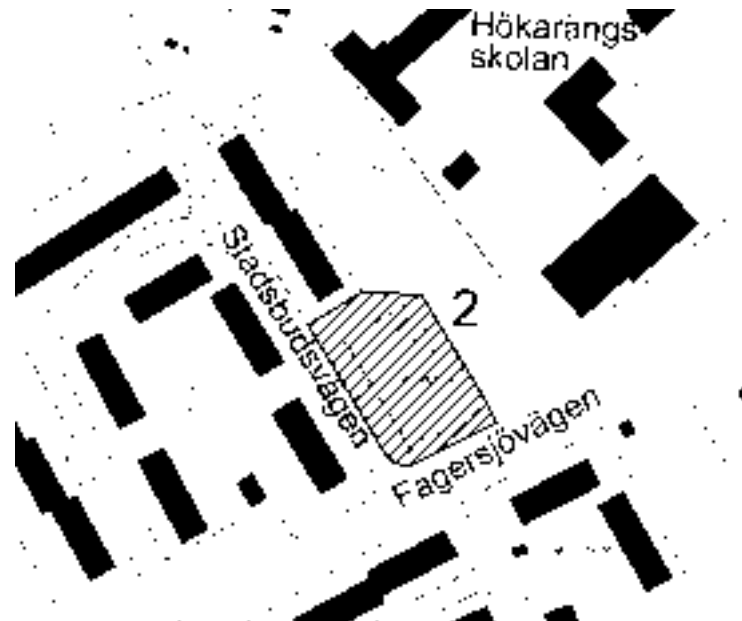
Området är markanvisat till AB Stockholmshem.



*Fastigheten Stadsbudet 1 från Stadsbudsvägen*



*Området från Fagersjövägen*



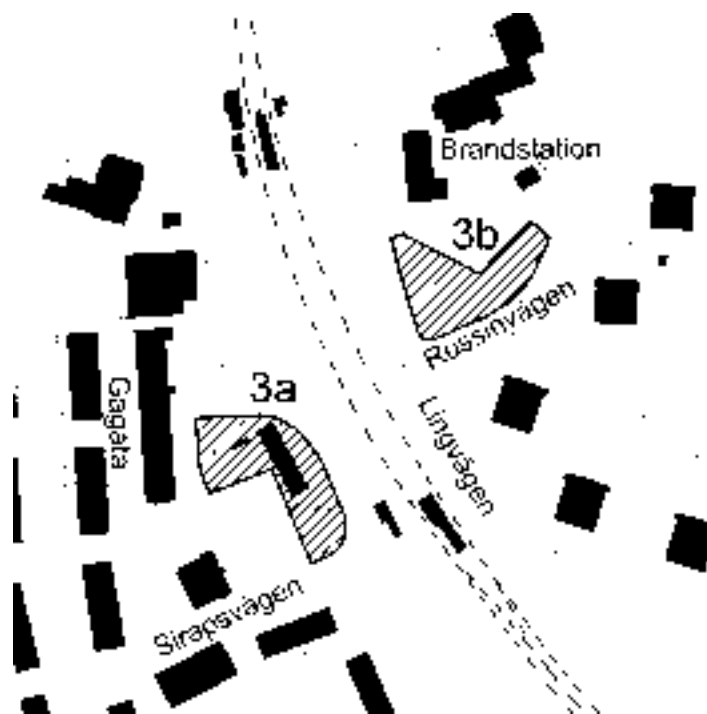
# 3

De båda områdena är inte markanvisade.

**3a, fastigheten Sötmandeln 1**, ligger mellan tunnelbanestationen och centrum. Byggnaden är ursprungligen uppförd som barnstuga och används

idag av gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning. Området är delvis bevuxet med tallar och lövträd. Fastigheten är exponerad för spårtrafikbuller från tunnelbanan. Förslaget innebär att fastigheten bebyggs med bostäder. Den nuvarande verksamheten bedöms kunna inrymmas på annan plats. Området utgör en viktig koppling mellan centrum och tunnelbanestationen och bostadsbebyggelse på platsen kan ge en tryggare miljö i anslutning till tunnelbanan.

**3b, område vid kvarteret Mjölsäcken**, består av ett område med parkmark intill brandstationen. Omgivande bebyggelse i övrigt består av punkthus. Området innehåller äldre blandskog. Förslaget innebär att bostäder, exempelvis i form av ett punkthus anslutande till den omgivande skalans, byggs på platsen. Platsen berörs av buller från tunnelbanan, Lingvägen och eventuellt från brandstationen i intilliggande fastighet, vilket måste utredas vidare under det fortsatta arbetet.



*Fastigheten Sötmandeln 1, med punkthuset i centrum i bakgrunden*



*Området vid kvarteret Mjölsäcken*



*Fastigheten Sötmandeln 1, mot tunnelbanestationen*



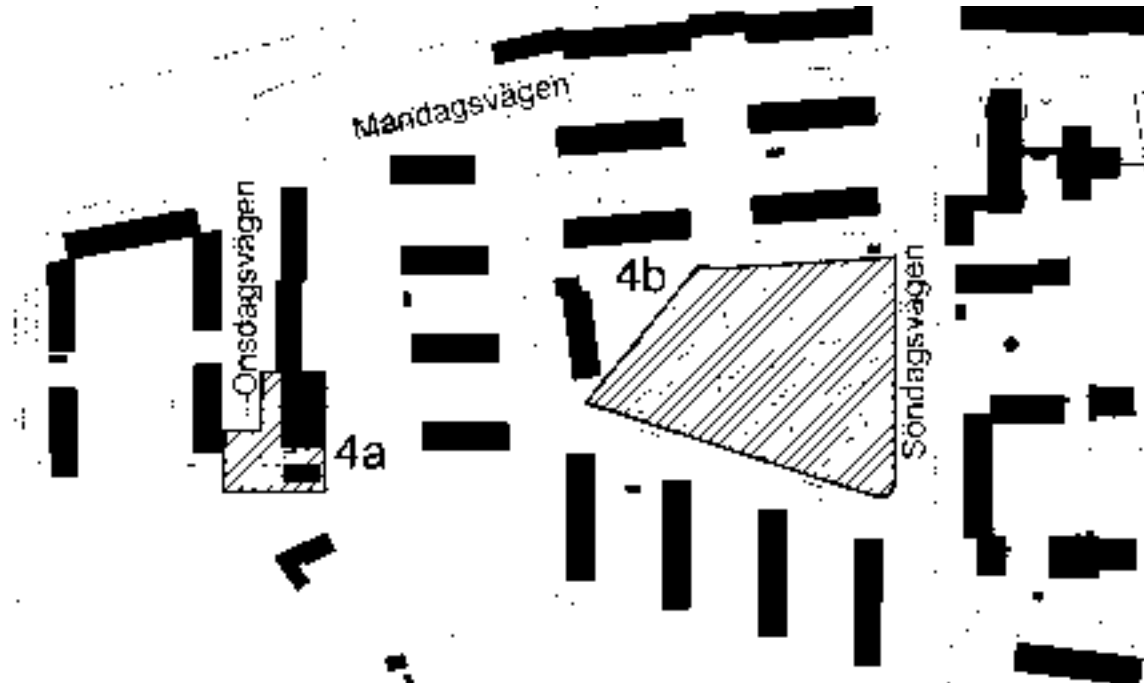
*Området vid kvarteret Mjölsäcken, från tunnelbanestationen*

# 4

**4a, del av kvarteret Trettondagen m m**, består i huvudsak av den tvättstuga som är sammanbyggd med bostäderna på den östra sidan av Onsdagsvägen. Tvättstugan är under avveckling och platsen föreslås användas för bostäder i stället, antingen genom ombyggnad av tvättstugan eller genom rivning av den och nybyggnad av ett nytt bostadshus. Oavsett alternativ så är anslutningen till det befintliga bostadshuset samt parkeringen för de nya bostäderna frågor som kräver mycket bearbetning i det fortsatta planarbetet.

**4b, del av kvarteret Påskdagen m m**, består av en relativt glest bevuxen yta med barr- och lövträd i korsningen mellan Fredagsvägen och Söndagsvägen. Över området går ett gångstråk. En del av området utgörs av fastigheten Påskdagen 3 som enligt gällande plan från början av 1980-talet var avsedd att användas för en barnstuga. Norr om området ligger en elnätstation. Förslaget innebär att fastigheten samt viss del av parkmarken kring den bebyggs med bostäder. Det blir viktigt att studera hur övrig parkmark inom område 4b ska användas och hur gångstråket kan ersättas eller bevaras.

Fastigheten Trettondagen (4a) innehas med tomt-rätt av AB Stockholmshem. Område 4b är mark-anvisat till Bostaden AB.



*Tvättstugan i kvarteret Trettondagen*



*Området vid kvarteret Påskdagen*

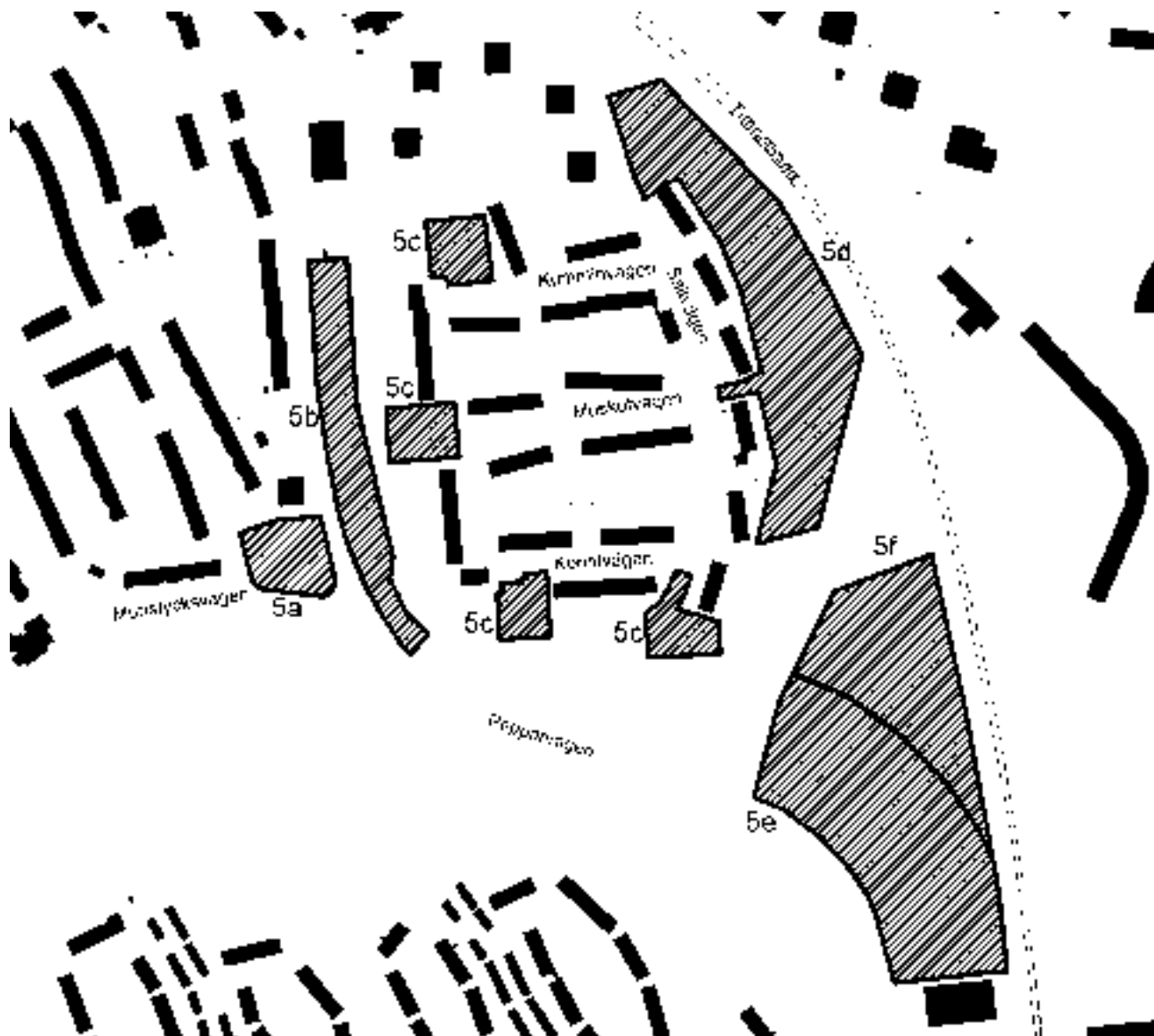


*Området vid kvarteret Påskdagen*



# 5

De aktuella områdena kring Pepparvägen och Kryddhyllan utgör tillsammans en relativt sammanhängande ny bebyggelse i de södra delarna i Hökarängen och norra delarna av Farsta. Hur bebyggelse inom området ska utformas och vilka avgränsningar mot befintlig bebyggelse, grönstråk och gata som ska göras måste studeras i ett sammanhang i det fortsatta planarbetet.



**5a, område vid kvarteret Tobaksburken**, består av en obebyggd yta i korsningen Pepparvägen - Munstycksvägen. I kvarteret Tobaksburken norr om den obebyggda ytan finns ett punkthus som idag fungerar som en viktig del av entrémotivet till Hökarängen söderifrån. På den aktuella ytan finns ett stort träd. Stadsbyggnadsnämnden ansåg i sitt beslut den 10 juni 2004 att detta vådräd ska bevaras. På områdets västra sida finns en berghäll. Området är markanvisat för byggande av bostäder till AB Stockholmshem.

Stadsbyggnadskontoret anser att området av stadsbildsskäl är tveksamt att bebygga. Att bygga på platsen, inklusive de hårdgjorda ytor som bevaras, och samtidigt spara vådrädet bedöms också vara mycket svårt. Byggherren är dock fortfarande intresserad av bebyggelse på platsen.



*Vådrädet vid kvarteret Tobaksburken*

**5b, område längs Pepparvägen**, består av en relativt plan sträcka längs Pepparvägen. Öster om området vidtar en brant, skogbevuxen sluttning upp mot Kumminvägen, Muskotvägen och Korintvägen. Platsen påverkas eventuellt av vägtrafikbuller från Pepparvägen och ligger i anslutning till verksamheter och en elnätstation norr om området. Bebyggelsen på motstående sida av Pepparvägen består av smalhus längs gatan. I kanten av Pepparvägen ligger ett ledningsstråk. Förslaget innebär att bostäder byggs i en rad längs Pepparvägen, mellan gatan och branten på östsidan av området.

Området är en del av entrén till Hökarängen söderifrån och därför mycket viktigt för stadsbilden. Byggnader på platsen måste placeras med hänsyn till den befintliga branten, både med avseende på naturvärden och ljusförhållanden i bostäderna. Området är markanvisat till HSB Bostad.



*Området vid kvarteret Tobaksburken*



*Området längs Pepparvägen norrifrån*



*Området längs Pepparvägen söderifrån*

**5c, område vid Kumminvägen, Muskotvägen och Korintvägen.** Området på den så kallade Kryddhyllan utgör en tidstypisk och karaktäristisk samlad enhet med putsade lamellhus huvudsakligen i tre våningar. En renovering av befintliga bostäder pågår. De befintliga bostäderna ligger omgärdade av kuperad skogbevuxen parkmark. I norr ansluter en grupp med högre punkthus. Förslaget innebär att nya bostadshus uppförs på de markerade platserna inom området. Stadsbyggnadskontoret anser att ny bebyggelse på de anvisade platserna bör utföras i en höjd- och volym skala som inte avsevärt avviker från den som befintliga bostäder har. Att lösa parkeringen för de tillkommande bostäderna kommer att vara en viktig uppgift i det fortsatta planarbetet på denna plats. Kan garagelösningar anordnas under tillkommande byggnader kan behovet tas om hand. Markparkering bedöms vara betydligt svårare att anordna. Området är markanvisat till PEAB Bostad AB.

Platserna vid Kumminvägen och Korintvägen är kuperade och innehåller i olika grad skogsvegetation och berghällar. Att placera nya byggnader på dessa platser och att ordna parkering och tillfarter med avseende både på stadsbild och naturmarken kommer att kräva mycket noggranna studier i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen vid Muskotvägen är mycket tveksam att bebygga. På platsen finns en lekplats i ett bra läge för de omkringliggande bostäderna och det är dessutom svårt att placera en byggnad på platsen med avseende på höjdskillnaderna mellan gata och omgivande mark. Byggherren är dock fortfarande intresserad av bebyggelse på platsen.



*Vid Muskotvägen*



*Vid Korintvägen*



*Lekplatsen vid Muskotvägen*



*Vid Korintvägen*



*Vid Korintvägen*



*Vid Kumminvägen*



**5d, område vid kvarteret Peppardosan,** ligger bakom befintlig bebyggelse längs Saltvägen. Längs gatan ligger idag en rad med lamellhus. Det aktuella området ligger mellan dessa byggnader och tunnelbanan och består av parkmark. Där finns ett gång- och cykelstråk och en mindre bollplan. Vegetationen består till största delen av äldre blandskog och till viss del öppna gräsytor. Området är i viss utsträckning berört av buller från tunnelbanan.

Förslaget innebär att en rad med bostäder placeras öster om befintliga bostäder. Befintlig vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Ett nytt gång- och cykelstråk ska anläggas om det befintliga berörs av bebyggelse, och en möjlighet till samma typ av bollplan bör också finnas kvar. Den nya bebyggelsen bör ansluta i höjd, placering och karaktär till befintliga bostäder i omgivningen. Parkerings- och hårdgjorda ytor för tillfart till bostäderna ska minimeras och också placeras med hänsyn till omgivningen. Området är ännu inte markanvisat.



*Bollplanen*



*Området öster om Saltvägen*

**5e, fastigheten Blå Jungfrun 1 m m,** består i huvudsak av fastigheten Blå Jungfrun 1. Fastigheten Blå Jungfrun 1 planlades i slutet av 1950-talet för att användas för industriella ändamål. Detta har dock aldrig kommit till utförande. Fastigheten består av äldre blandskog och äldre lövskog med inslag av våtmark. Mellan Blå Jungfrun och verksamheterna längre söderut längs Pepparvägen finns en öppen gräsyta. Över den löper ett gångstråk till en undergång under tunnelbanan. Området ligger i nära anslutning till tunnelbanan vilket kan ge upphov till bullerstörningar. De södra delarna av området kan eventuellt påverkas av verksamheterna söder om området.

Längs Pepparvägen finns mark inom kvarteret Blå Jungfrun som är relativt lättillgänglig och som bedöms vara lämplig för bebyggelse. Området har dessutom utökats med den gräsyta som ligger söder om Blå Jungfrun.

Förslaget innebär att bostäder byggs längs Pepparvägen. Bebyggelse inom området måste placeras med stor omsorg så att sambanden mellan grönytor på ömse sidor om Pepparvägen behålls genom en genomsläpplig struktur. Fler bostäder längs

Pepparvägen kan ge bebyggelse längs en sträcka av gatan som idag kan upplevas som mörk och otrygg. Sambandet mellan Hökarängen och Farsta kan på detta sätt stärkas. Området är ännu inte markanvisat.

**5f, fastigheten Blå Jungfrun 1, den norra delen,** består av den norra delen av fastigheten Blå Jungfrun 1. Förslaget innebär att denna del av fastigheten omvandlas från industrifastighet till parkmark.



*Längs Pepparvägen*



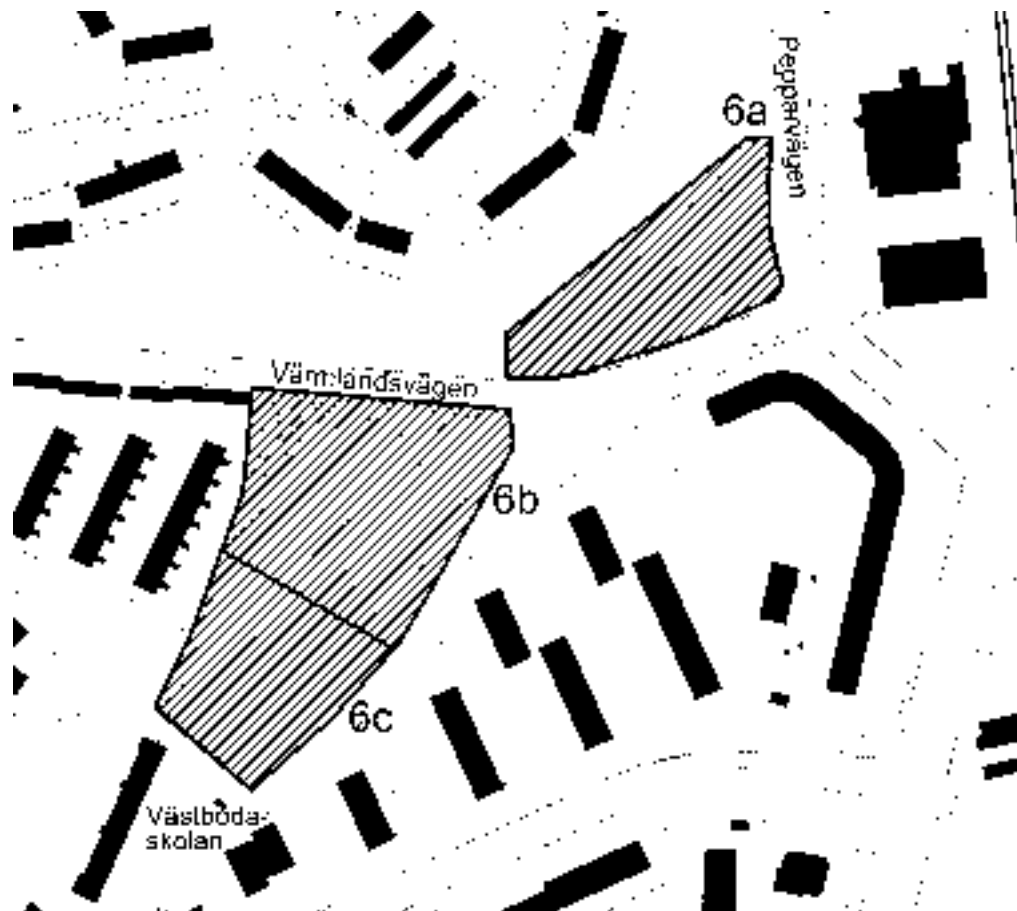
*Längs Pepparvägen*

# 6

**6a, område vid Värmlandsvägen**, består i huvudsak av en gräsbevuxen yta intill korsningen mellan Pepparvägen och Värmlandsvägen. I den västra kanten av området finns ett uppvuxet lövskogsbryn. Öster om området ligger ett mindre verksamhetsområde. På platsen föreslås inte i detta skede av detaljplanearbetet några bostäder, bland annat på grund av det nära avståndet till verksamheterna på andra sidan Pepparvägen. I stället föreslås området användas för en ny förskola eller liknande ändamål som de övriga bostäderna som ingår i programarbetet kan ge behov av. Oavsett hur området kan komma att användas är det viktigt att skogsbrynet behålls.



Området sett från Pepparvägen



**6b och 6c, Västboda bollplan.** Idrottsförvaltningen bedömer att bollplanen används relativt sällan för organiserad fotboll och att sådan verksamhet kan flyttas till Farsta IP. Bollplanen föreslås därför delvis tas i anspråk för bebyggelse. På den västra sidan om bollplanen ligger radhus i två våningar och på den östra sidan flerbostadshus i tre våningar. Förslaget innebär att halva bollplanen bebyggs med bostäder (6b) och den andra hälften görs om till en mindre bollplan (6c). Den nya bollplanen får då mått som motsvarar en sjuannaplan. Bollplanen är tänkt att även i fortsättningen att vara tillgänglig för skola och allmänhet på samma sätt som idag. En lämplig skala på den nya bebyggelsen i område 6b bedöms vara ungefär fyra våningar. Befintliga gångstråk berörs inte av projektet.

Område 6a är inte markanvisat. Västboda bollplan är markanvisad till Alliance fastighetsutveckling AB (fd Byggmästaren UJ Johansson).



*Flerbostadshuset intill bollplanen*



*Radhuset intill bollplanen*



*Västboda bollplan*