



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

2005-03-28

Dnr 2005-512-711

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta. Remiss av programförslag. Markanvisning vid kv Sötmandeln till Järntorget AB, vid kv Mjösäcken till Primula Byggnads AB, vid kv Blå Jungfrun och kv Peppardosan till AB Svenska Bostäder och invid kv Taburetten till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta, S-Dnr 2004-05813-53.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder vid kv Sötmandeln i Hökarängen till Järntorgen AB i två år
3. Nämnden anvisar mark för bostäder invid kv Mjösäcken till Primula Byggnads AB i två år.
4. Nämnden anvisar mark vid kv Blå Jungfrun och kv Peppardosan till AB Svenska Bostäder i två år.
5. Nämnden anvisar mark vid kv Taburetten till AB Stockholmshem i två år.
6. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har gått ut på programsamråd för nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta. 16 områden anses lämpliga och föreslås därför för bebyggelse. Tillskottet av bostäder uppskattas i programmet till 500 – 650 lgh. Flertalet av de föreslagna områdena är redan anvisade för både bostads- och hyresrätter och i detta tjänsteutlåtande föreslås ytterligare fyra anvisningar, två områden vid kv Blå Jungfrun och Peppardosan till Svenska Bostäder, ett vid kv Sötmandeln till Järntorget AB, ett vid kv Mjösäcken till Primula Byggnads AB och ett vid kv Taburetten till AB Stockholmshem.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner programförslaget samt markanvisar områdena vid kv Sötmandeln till Järntorget AB, vid kv Mjösäcken till Primula Byggnads AB, vid kv Blå Jungfrun och Peppardosan till AB Svenska Bostäder, vid kv Taburetten till AB Stockholmshem samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för områden för nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta (bilaga1). Remissen ska besvaras senast den 20 april 2005. Gatu- och fastighetsnämnden har dock fått tillåtelse att besvara ärendet senare.

Tidigare beslut

Gfn markanvisningar: 2003-11-04, 2003-12-09, 2004-05-18 och 2005-01-25.

Sbn start-pm: 2004-06-10.

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. Flerbostadshusen bildar ofta öppna gårdar kring ursprunglig grönska och terräng. I Hökarängen finns också ett par områden med radhus och småhus.

Hökarängen har idag en befolkning på knappt 8000 personer, att jämföra med de 16 000 som bodde i området då stadsdelen var ny. Den dominerande lägenhetsstorleken i Hökarängen är två rum och kök, följt av tre rum och kök.

Programförslag/Detaljplaneförslag

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. 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. Programsamrådet är till för att diskutera förslagen på denna översiktliga nivå. Om och när arbetet fortsätter med de olika delområdena kommer i den följande planprocessen 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. Tidigare har området kompletterats med 24 bostadsrättsradhus vid Kvickentorpsvägen som färdigställdes av SMÅA under 2004. Bolaget har också fått anvisat mark för ytterligare 20 bostadsrättsradhus i samma område.

Gällande planer

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

Ny bebyggelse

1a, fastigheten Klädsåpet 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.

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 övriga byggnader längs gatan. Området föreslås i detta ärende att markanvisas till AB Stockholmshem.

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. Området är markanvisat till AB Stockholmshem.

Område 2, fastigheten Stadsbudet 1 m m, används idag för parkering av AB Stockholmshem som också har kompostering intill parkeringen. Parkeeringsfastigheten omgärdas av parkmark. Området innehåller delvis hållmarksvegetation 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.



3a, fastigheten Sötmandeln 1, ligger mellan tunnelbanestationen och centrum. Befintlig byggnad är ursprungligen uppförd som barnstuga och används idag av fastighets- och saluhallsförvaltningen. 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. Området föreslås i detta ärende att markanvisas till

Järntorget AB som avser bygga bostadsrättslägenheter i form av ungdomsbostäder.

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 skalan, 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. Området föreslås i detta ärende att markanvisas till Primula Byggnads AB som avser att bygga hyreslägenheter för egen förvaltning.

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. Fastigheten ägs av AB Stockholmshem.

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. Området är markanvisat till Bostaden AB.

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 vårdträd 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 bygga. Att bygga på platsen, inklusive de hårdgjorda ytor som behövs, och samtidigt spara vårdträdet bedöms också vara mycket svårt. Byggherren är dock fortfarande intresserad av bebyggelse på platsen.

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 Peppar-

vägen 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.

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.

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. Parkering och hårdgjorda ytor för tillfart till bostäderna ska minimeras och också placeras med hänsyn till omgivningen. Området föreslås i detta ärende att markanvisas till AB Svenska bostäder.

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 grönytorna på ömse sidor om Pepparvägen behålls med en genomsläpplig struktur. Det gröna sambandet mellan Fagersjöskogen och Drevviken är en särskilt viktig spridningsväg, främst för fåglar, insekter och växter. För att stärka och förbättra detta kommer särskilda kompensationsåtgärder att genomföras. Våtmarken som planeras nordost om Kvickentorpsskolan är också en viktig länk i detta samband.

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. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2005-01-25 att avslå ett förslag till markanvisning inom området samt anförde därutöver: ”Exploateringen skulle skära av en viktig grönförbindelse. Förslaget bör därför ses över och bebyggelsen anpassas så att de viktiga grönsambanden inte förstörs. För att åstadkomma en blandad bebyggelse bör ev. markanvisningar i området ske till bostadsrätter.”

Stadsbyggnadskontoret anser att det är möjligt att bygga ca 150 lägenheter inom området utan att grönsambanden försämras. I södra Hökarängen har gatu- och fastighetsnämnden tidigare anvisat ca 200 lägenheter till HSB och PEAB som avser att bygga bostadsrätter inom sina områden. Kontoret anser därför att tillkommande bebyggelse bör utgöras av hyresrätter för att tillskottet av bostäder skall innehålla varierade upplåtelseformer.

Området föreslås i detta ärende att markanvisas till AB Svenska bostäder

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.

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 något detaljplanearbetet för 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 om-

rådet kan komma att användas är det viktigt att skogsbrynet behålls. Området är inte markanvisat.

6b och 6c, Västboda bollplan. Idrottsförvaltningen anser 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 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. Västboda bollplan är markanvisad till Alliance fastighetsutveckling AB (fd Byggmästaren UJ Johansson).

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 gatumark. 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.

Service och handel

I stadsdelen finns förutom bostäder näringslivsverksamheter med 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 företagen 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 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 områdets grönstråk. De södra delarna av programområdet i Hökarängen samt delarna i norra Farsta har närmast till T-banestationen 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.

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.

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 det översiktliga programarbete berörs frågorna mycket kortfattat. Under det fortsatta planarbetet efter programrådet kommer miljöfrågorna att utredas närmare. 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.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En del av de föreslagna projekten tar naturmark i anspråk, dessa måste studeras med avseende på inplacering i terrängen, grönkompensation, m.m. i det fortsatta arbetet. Det innebär 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 att stärka och tydliggöra dessa samband kommer att ske. Sambandet mellan Dreviken och Fagersjöskogen är ett särskilt viktigt samband där kompensationsåtgärder kommer att ske. En viktig länk i sambandet är våtmarken nordost om Kvickentorpsskolan. Främst är det förutsättningarna för fåglar, insekter och groddjur som skall stärkas. Andra kompensationsåtgärder för parkmark som tas i anspråk i området är upprustning av befintliga park- och lekmiljöer både med avseende på rekreation och för att stärka den biologiska mångfalden.

Ekonomiska konsekvenser

Bostadsmarken förutsätts upplåtas med tomträtt. I de fall då byggherren redan äger mark för bostäder i anslutning till aktuella projekt kan dock en försäljning av mark vara nödvändig. Ses området som helhet uppskattas intäkterna överstiga utgifterna för VA-anslutning, ledningsflyttar, ev utbyggnad av gator, parkvägar och kompensationsåtgärder i park och natur-

mark. Förslaget bygger på att befintlig infrastruktur används i största möjliga utsträckning varför driftkostnaderna inte förväntas öka avsevärt.

Preliminär tidsplan

Detaljplanerna kommer att handläggas med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanerna för de olika projekten kommer att antagas under våren år 2006.

Nästa beslutstillfälle för nämnden blir i samband med att plansamråden för respektive projekt skickas på remiss, preliminärt under hösten 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Det största naturvärdet inom utredningsområdet har Fagersjöskogen vilken är tillräckligt stor och varierad för att hysa en stor biologisk mångfald. I Hökarängen och norra Farsta finns också många ekmiljöer vilka fungerar som länkar till andra ädellövskogsmiljöer vid Magelungen och Drevviken. Särskild hänsyn bör tas då det gäller äldre ekindivider i brynmiljöer. Utefter bland annat Pepparvägen finns det brynmiljöer med ekar vilka är speciellt värdefulla. Stor vikt måste därför läggas vid dessa frågor när de enskilda detaljplanerna utformas.

På många av det föreslagna platserna kommer det att vara svårt att lösa parkeringsfrågan för de tillkommande lägenheterna. Parkeringsfrågan måste lösas på kvartersmark.

Platserna vid delområde 1 bör vara möjliga utifrån park- och naturvårdssynpunkt. Lekmiljöerna på park- och kvartersmark väster om Konsolvägen kommer att rustas under 2005/2006 som ett stadsförnyelseprojekt.

För delområde 2 är parkeringsproblematiken det stora frågetecknet. Utefter Fagersjövägen kommer en löparbana att anläggas åt skolan under 2005. Detta är också ett stadsförnyelseprojekt.

Platserna 3a och 3b medför inga eller små konflikter med park- och naturvärden.

Område 4. Genom område 4b går ett gångstråk som för vidare ut i värdefulla rekreationsområden. Detta bör bevaras som ett attraktivt stråk.

Område 5. Här finns ekvegetation utefter Pepparvägen till vilken hänsyn bör tas.

Område 5c. Ytan vid Muskotvägens vändplan är ett fint parkrum med möjligheter att utvecklas vidare. Det har i stadsförnyelsearbetet framkommit önskemål om upprustning av denna plats.

Område 5d har som helhet relativt lågt värde vad gäller såväl natur- som sociala värden. Det befintliga gångstråket bör finnas kvar liksom bollplanen.

Område 5e. Bebyggelse bör endast ske på de öppna gräsytorerna i områdets södra del. Området är viktigt för de ekologiska spridningssambanden mellan Fagersjöskogen och områdena öster därom. Inom området finns våtmarkspartier. Området är också värdefullt för rekreation.

Område 6. Brynet mot naturmarken med stora ekar har ett högt naturvärde och skall sparas. Det kan även bli en stor tillgång för ev framtida förskoleverksamhet.

Otillåten genomfartstrafik sker på Pepparvägen mellan Fagersjövägen och Värmlandsvägen. Kontoret har uppmänt att ca 4500 fordon passerar sträckan varje dag och då ny bostäder uppförs i området är det viktigt att trafiksituationen inte försämras. En trafikutredning bör göras för att säkerställa trafiksäkerheten för alla trafikantgrupper. Utformningen av gaturummen är då av stor vikt i sammanhanget.

Kontoret anser att de föreslagna platserna är lämpliga men att ytterligare analys behöver göras både för helheten och för flera av områden. Tidigare har området bla kompletterats med 24 bostadsrättsradhus vid Kvickentorpsvägen som färdigställdes av SMÅA under 2004. Bolaget har också fått anvisat mark för ytterligare 20 bostadsrättsradhus i samma område. Nyttillskottet av bostäder medför ett tillskott av både relativt billiga hyresrätter och bostadsrätter med en balans som kontoret bedömer som rimligt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta, S-Dnr 2004-05813-53 samt att nämnden anvisar mark för bostäder vid kv Sötmandeln i Hökarängen till Järntorger AB i två år, anvisar mark för bostäder invid kv Mjölsäcken till Primula Byggnads AB i två år, anvisar mark för bostäder vid kv Blå Jungfrun och kv Peppardosan till AB Svenska Bostäder i två år, anvisar mark för bostäder vid kv Taburetten till AB Stockholmskem i två år samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

SLUT