

**Handläggare**  
Soroor Notash  
Telefon 08-508 27 553**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Imröret 10 m.fl. vid Önskehemsplan, Högdalens centrum (cirka 190 nya bostäder, lokaler för centrumändamål, parkeringsgarage, utökat busstorg)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Karin Stenqvist  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

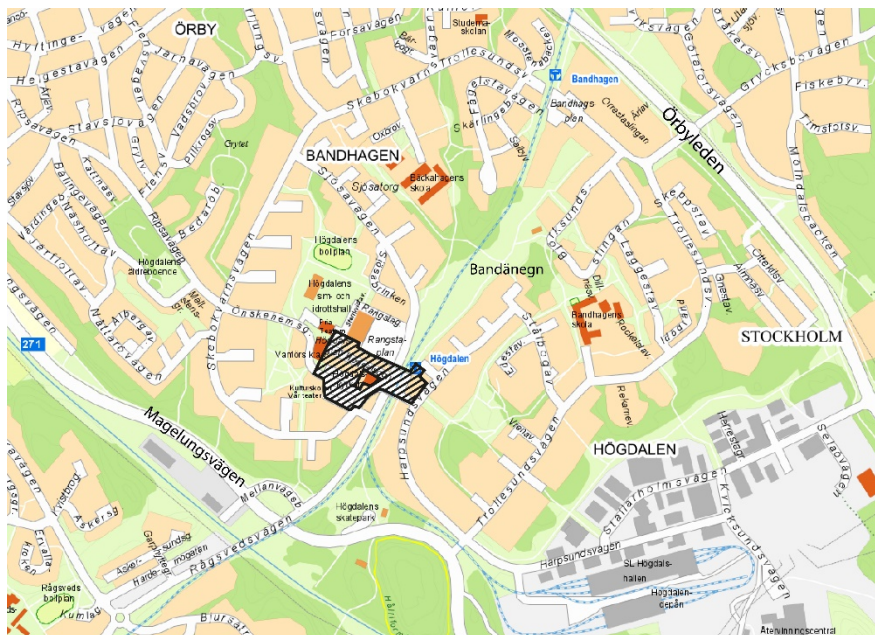
Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen komplettera och stärka Högdalens centrum med cirka 190 nya bostäder varav cirka 120 avses upplåtas som hyresrätt, cirka 5 000 kvadratmeter yta för centrumändamål, garage för besöksparkering samt nya mötesplatser, torgytor och ett utökat busstorg. Utveckling av Önskehemsplan möjliggör tydligare kopplingar mot gångstråken i nord-sydlig riktning som idag upplevs som svaga. Utformningen av bebyggelse och offentliga rum ska studeras och gestaltas med hänsyn till stadsbild, stadslandskap och befintliga värden i området.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Planförslaget är i linje med översiktsplanens mål för att stärka Högdalens centrum med fler bostäder, handelslokaler, kopplingar och offentliga rum. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och omfattas av 2013 års Stockholmsförhandling. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm



*Översiktskarta med planområdets preliminära avgränsning.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla parkeringsytor i Högdalens centrum som uppfattas som baksidor med mer centrumverksamheter, fler bostäder och tydligt definierade stadsrum vilket kan bidra till en mer sammanhängande tät stad med god offentlig miljö. Vidare syftar planen till att förbättra och tydliggöra nord-sydliga gångstråk till och från centrum och att skapa nya väl gestaltade offentliga rum. Högdalens centrum och Önskehemsplan utvecklas med nya bostäder, verksamhetslokaler, ett underjordiskt besöksparkeringsgarage samt ett utökat busstorg.

Planförslaget bidrar till att förstärka det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar Önskehemsplan samt fastigheterna inom och sydväst om Högdalens centrum inklusive busstorget och är cirka 3 hektar.

Följande utvecklingsprojekt pågår i direkt anslutning eller närheten av Högdalens centrum:

- Område vid Rangstaplan, cirka 350 bostäder, samråd 2020, dnr 2013-13851,
- Del av Örby 4:1 vid Skolfilmen, förskola med cirka tio avdelningar, laga kraft mars 2022, dnr 2018-15610,
- Hemsystemen 1 m.fl, en ny skola (F-9) för 900 elever, 147 vård- och omsorgsboende samt seniorboende, samråd 2021, dnr 2018-13464,
- Bildfönstret 1 och 2 m.fl, cirka 100 bostäder, start-PM 2019, dnr 2019-05694,
- Arkivfotot 2, cirka 140 bostäder, granskning 2021, dnr 2019-05670
- Fackverket 1 m.fl., cirka 130 bostäder, start-PM 2020, dnr 2020-14338.

För området gäller stadsplanerna Pl 5332, fastställd 1959, Pl 4542, fastställd 1956, Pl 4371A fastställd 1955 samt Pl 4236 fastställd 1954. Stadsplanerna medger kommersiellt, socialt och kulturellt ändamål för bebyggelse samt torg, gatumark för parkering och mark för gatuplantering. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

### **Markägoförhållanden**

Stockholms stad äger den mark som avses utvecklas. Förutom del av Örby 4:1 är övriga fastigheter inom planområdet upplåtna med tomträtt till Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

Högdalen är utpekad som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Särskilt markparkeringar nära centrum lyfts fram som potentiella ytor för stadsutveckling. Kopplingen mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved är utpekad som ett viktigt strategiskt samband som behöver stärkas för att uppnå ett socialt hållbart Stockholm. Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. Fokus i planarbetet är att utveckla parkeringsytor i Högdalens centrum som uppfattas som baksidor med mer centrumverksamheter, fler bostäder och tydligt definierade stadsrum vilket bidrar till en mer sammanhängande och växande stad med god offentlig miljö.

#### **Stockholms byggnadsordning**

Högdalen är beskriven som "tunnelbanestad" i Stockholms byggnadsordning och byggdes enligt ABC-stadens principer.

Enligt byggnadsordningens vägledning ska kompletteringar utformas utifrån ett helhetsperspektiv, med en sammanhållen gestaltningsidé och med punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet. Vidare ska centrum och centrala stråk kompletteras med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

##### **Markanvisningar**

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisningar av bostads-, parkerings- och centrumändamål inom del av fastigheten Örby 4:1, Fotot 2, Imröret 6, Imröret 7 och del av Imröret 10 under innevarande år.

Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

##### **Stockholmsöverenskommelsen**

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.



## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Högdalen byggdes under 1950-talet och består av bostäder och tillhörande service. Området har kompletterats med ytterligare bostäder under senaste decenniet. Högdalens centrum har ett stort utbud av handel, offentlig service och kultur med bland annat bibliotek, två kyrkor, barn- och mödravårdscentral, folktandvård, vårdcentral samt Högdalens sim- och idrottshall. Inom 200 meter från planområdet finns två förskolor. Närmaste grundskola är Bäckahagens skola. Planområdet består främst av gator, markparkering, busstorg och innefattar delar av befintligt centrum.

### Stadsbild och karaktär

Högdalen med dess centrum har en karaktäristisk silhuett som gör stadsdelen enkel att identifiera på håll. Karaktäristiskt för centrumet är de två bostadshusen, ett höghus på tolv våningar – ”tupphuset” – och ett fjortonvåningar högt skivhus som sträcker sig upp över den övriga låga bebyggelsen i centrum. Dessa byggnader annonserar Högdalen både genom dess höjd och de karaktäristiska Högdalens skyltarna som är placerade vid byggnadernas takfot. Silhuetten kompletteras med punkthus i väst som dominerar landskapet och utgör viktiga orienteringspunkter. På senare tid har ett flertal kompletteringar gjorts som har satt sin prägel på stadsbilden.



Önskehemsgatan med skivhuset och Högdalens centrum till vänster, Önskehemsplans markparkering till höger.

Tunnelbanespåret och matargatan Sjösavägen skapar påtagliga barriäreffekter mellan östra och västra Högdalen. Skebokvarnsvägen är den enda biltrafikerade gatan i öst-västlig riktning.



*Flygbild, vy mot norr med planområdets preliminära avgränsning.*

## Kulturmiljö

Högdalen är en av de så kallade ABC-städerna från 1950-talet där tunnelbanan och centrum var de centrala delarna och en förutsättning för områdenas tillväxt.

Högdalens centrum i sin helhet är kulturhistoriskt intressant, trots de stegvisa förändringar som har genomförts under åren. De kulturhistoriska värdena består bland annat att den tydliga ABC-stadens struktur med låga hus i centrum – bortsett från ett höghus som markör – omringat av punkthus, sedan lameller och ytterst småhus/radhus i en radie runt centrum. Detta skapar också Högdalens karaktäristiska silhuett.

Byggnader inom och i anslutning till planområdet är markerade som blå, grön och gul i Stadsmuseets klassificeringskarta enligt vilken blå indikerar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde, grön visar bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och gul betyder bebyggelse har positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Vantörs kyrka i anslutning till planområdet har den högsta klassificeringen blå.





Klassificeringskarta från Stadsmuseet. Inom områdena 1, 2 och 3 föreslås ny bebyggelse provas.

## Trafik och kollektivtrafik

Högdalens trafikplanering följer ABC-stadens principer utifrån ökad bilism med matargator och stora markparkeringar i anslutning till centrumet. Önskehemplan söder om Högdalens centrum innehåller cirka 80 parkeringsplatser och angörs via Önskehemsgatan samt Skebokvarnsvägen i öster. Vid planering av området separerades trafikslagen i olika nivåer för att öka tryggheten för gående och cyklister. Trafiksepareringen har medfört väsentliga barriäreffekter i området.



Busstorget som en del av Skebokvarnsvägen är den enda kopplingen över barriären som bildas av Sjösavägen och tunnelbanespåret.

Området försörjs med kollektivtrafik genom tunnelbana och buss i Högdalens centrum. Högdalens centrum är en viktig nod och bytespunkt i kollektivtrafiken med cirka 14 000 påstigande en normal vardag. Bussterminalen trafikeras av ett flertal busslinjer, bland annat mot Älvsjö och Farsta. Linje 19 mot Hagsätra som idag är en del av tunnelbanans gröna linje ska på sikt övergå till tunnelbanans blå linje.

### Gång och rörelsestråk

Högdalsgången i öst-västlig riktning är det starkaste gångstråket i området och den enda möjligheten att korsa tunnelbanespåren. De ganska svaga nord-sydliga kopplingar till Önskehemsgatan och Önskehemsgatan är korta och uppbrutna. Sidoentréerna in till Högdalsgången är bristande då de är smala, upplevs som baksidor och mötet med övriga gångstråk och trottoarer är otydliga. Från Skebokvarnsvägen, både öster- och västerifrån är anslutande rörelsestråk otydliga.

Tunnelbanespåren utgör den största barriären i området med endast en övergång i centrumområdet. Den andra barriären i området är Sjösavägen som löper längs tunnelbanespåret. Nivåskillnaderna i området innebär också en barriär där möjligheten att ta sig från dalstråket till centrum är begränsat från den östra sidan av Högdalen.

-  Område där fotgängare vistas. Ju rödare desto fler personer som rör sig på centrumnära platser.
-  Tunnelbanespåren och nivåskillnader medför barriärer för fotgängare.
-  Rörelsestråken i närområdet delas av spåret. Högdalsgången är den enda kopplingen i öst-västlig riktning.
-  Det svårorienterade gångstråket från Bandängen till Högdalsgången till Önskestråket.



*Bild som visar orienterbarhet, gångstråk och barriärer i Högdalens centrum och omnejd. Nord-sydliga kopplingar till centrum från Bandängen och från bostadsområdet i söder är uppbrutna och svåra att hitta. I dag ansluter gångstråken till centrum endast via Högdalsgången som är en tydlig koppling i öst-västlig riktning.*



### Miljö

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor. Träd av varierande kvalitet finns utmed Önskehemsgatan och på ömse sidor av Önskehemsgatan.

### Vattenfrågor

Planområdet utgörs idag i stor utsträckning av hårdgjorda ytor vilket innebär att planförslaget inte bör försämra möjligheten till fördröjningen av dagvatten. Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde.

### Störningar och risker

Planområdet är utsatt för trafikbuller både från järnvägstrafik och vägtrafik. Med anledning av planområdets närhet till spårområdet kan vibrationer förekomma.

Ny bostadsbebyggelse riskerar att utsättas för buller samt lukt- och ljusstörningar från närliggande centrumverksamheter.

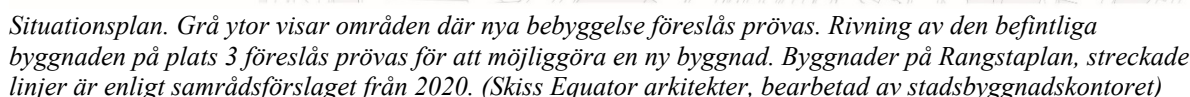
Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Inga kända markföroreningar finns inom aktuellt planområde och miljö kvalitetsnormen för luft uppnås.

### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp samt fjärrvärme. Längs Önskehemsgatan finns en elnätstation som kan behöva flyttas.

## Förslag som ligger till grund för detaljplanen



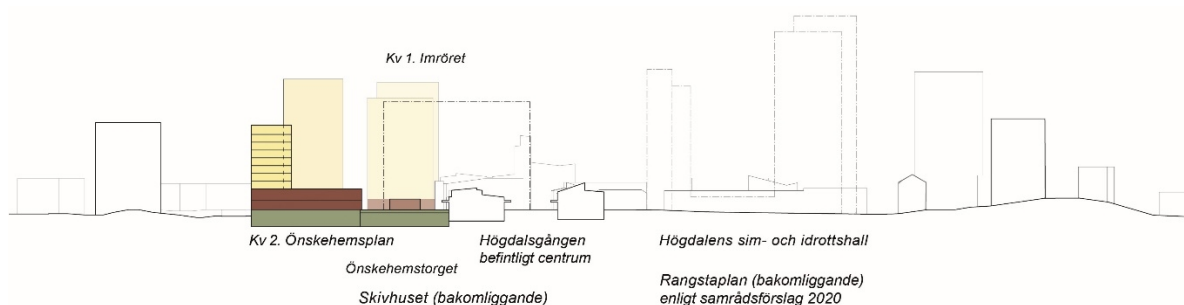
Högdalens centrala delar kompletteras med cirka 190 nya bostäder med tillhörande garage, cirka 5 000 kvadratmeter yta för centrumändamål, ett underjordiskt garage för besöksparkering samt nya mötesplatser och torgytor. Busstorget föreslås utökas för att möta framtida behov. Fokus i planarbetet är att utveckla parkeringsytor i Högdalens centrum som uppfattas som baksidor med mer centrumverksamheter, fler bostäder och tydligt definierade stadsrum. Planförslaget ska bidra till att stärka Högdalens centrum som en viktig nod och mötesplats och levande centrum för boende, besökare och näringsidkare i södra Stockholm.

Ny bebyggelse ska samspela med typologin i området som i huvudsak består av en blandning av höga punkthus och låga lameller. Skalan på den nya bebyggelsen ska anpassas till intilliggande stadsrum och bebyggelse.

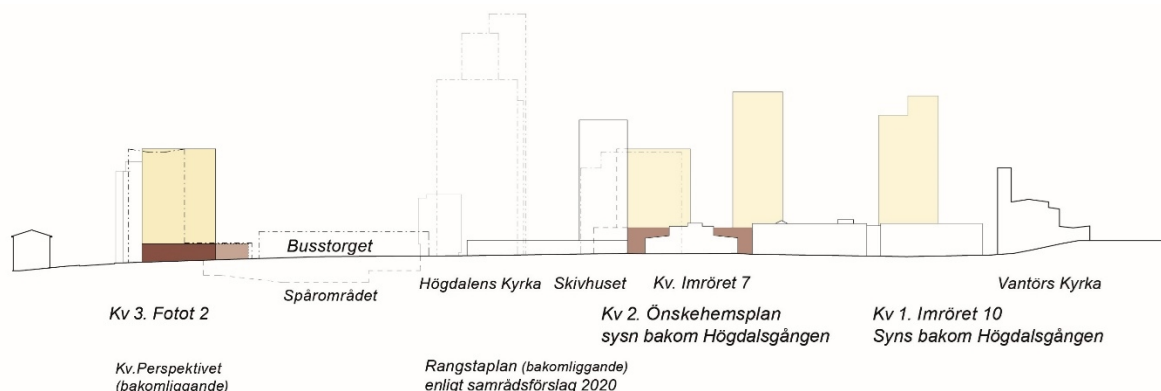
Utvecklingen ska också förstärka rörelsestråken i nord-sydlig riktning och förbättra den rumsliga integrationen i Högdalens centrum. Smärre justeringar inom befintligt bestånd kan behövas för att få en bra helhet. Parkering och inlastning planeras flyttas ned under mark för att skapa trygga allmänna platser med höga vistelsekvaliteter.

### Arkitektonisk idé

Förslaget ska utgå ifrån Högdalens ursprungliga stadsbyggnadsidé och struktur som karaktäriseras av högre punkthus och lameller samt låga centrumbyggnader. Nya lågdelen som avses utvecklas med centrumverksamheter relaterar till befintliga byggnader medan nya bostäderna tar avstamp i punkhustypologin. Tillägget öster om tunnelbanespåret ska förhålla sig till det befintliga tupphuset. Byggnadshöjder väster om spåret ska relatera både till punkthusen från 1950-talet och tilläggen från 2010-talet som är högre än första årsringens punkthus. På det sättet kommer föreslagen bebyggelse skapa en ny årsring som reparerar och tonar ner den brokigheten som har uppstått med senare tillägg.



*Sektion/Elevation A-A mot väst tvärs över Högdalsgården genom Rangstaplan och Önskehemsplan visar en möjlig utformning och markanvändning där nya bostäder illustreras i gult, nya lokaler för centrum i brunt och garage i grönt. Silhuett av högre bebyggelse bakom snittlinjen vid Rangstaplan är enligt samrådsförslaget från våren 2020. Se situationsplanen för sektionens plats. (Skiss Equator arkitekter)*



*Sektion/Elevation B-B mot söder genom Högdalsgården visar en möjlig utformning och markanvändning där nya bostäder illustreras i gult och nya lokaler för centrum i brunt. Silhuett av högre bebyggelse vid Rangstaplan är enligt samrådsförslaget från våren 2020. Se situationsplanen för sektionens plats. (Skiss Equator arkitekter)*



Bebyggelsens placering kommer studeras med hänsyn till de nya stadsrummen som skapas. Förslaget innebär att ett nytt torg kan skapas söder om Högdalens centrum och den södra entrén kan därmed förstärkas och bli en framsida. Områdets offentliga rum som karaktäriseras av Högdalsgången och de labyrintiska tvärkopplingarna kan få ett tillskott av större sammanhängande torgyta och tydligare tvärkopplingar igenom Högdalsgången till Rangstaplan norr om dagens centrum. Planförslaget möjliggör bättre rumslig integration och förbättrad orienterbarhet mellan torg, gator och gångstråk.

Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Genom att möjliggöra för cirka 190 nya bostäder inom tunnelbanans influensområde bidrar detaljplanen till uppfyllandet av stadens mål att bygga 140 000 bostäder till 2030.

### **En socialt sammanhållen stad**

Genom att utveckla Högdalens centrum kan det strategiska sambandet Bandhagen, Högdalen och Rågsved stärkas och bidra till ett mer socialt hållbart Stockholm.

Högdalen centrum och Önskeringen (parken öster om planområdet) är viktiga målpunkter för barn och unga och blir med planförslaget integrerade delar av Högdalen.

### **Trygghet**

Högdalens centrums många målpunkter och aktiviteter bidrar till att det upplevs som en trygg plats. Denna upplevelse påverkas i stor grad av centrumets öppettider och varierar därför över dygnets timmar. Förbättring av tvärkopplingar och nya bostäder i anslutning till centrumet ger ökad rörelse under fler av dygnets timmar. Fler siktlinjer från bostäder och därmed fler ”ögon på gatan” kan bidra till förbättring av den upplevda tryggheten. Lastfar och garage under mark skapar förutsättningar för trygga gång- och cykelstråk och torgytor.

### **Jämställdhet**

Närhet till service och kollektivtrafik kan underlätta för ett mer jämställt vardagsliv.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya centrumlokaler på Önskehemsplan medför kapacitetsförstärkning av Högdalens centrum vilket möjliggör att ett viktigt handels- och stadsdelscentrum kan utvecklas. Planförslaget bidrar med ett tillskott av arbetsplatser och publika verksamheter som berikar området.

### Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse ska gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. För att skapa en bra helhet för framtidens Högdalens centrum föreslås rivning av byggnaden på fastigheten Fotot 2 prövas för att möjliggöra en ny byggnad på platsen. Under planprocessen ska bevarandevärdet av den befintliga byggnaden utredas. För att stödja innehållet och förbättra kopplingar inom centrumet samt förstärka entréer till Högdalens centrum kan ytterligare ändringar i befintliga bebyggelser behöva prövas under planprocessen.

### Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet och utgå ifrån områdets karaktär. En sammanhållen gestaltning av byggnader kan bidra till en ny och avläsbar årsring.

### Trafik och mobilitet

Planen ska följa stadens framkomlighetsstrategi som främjar framkomlighet för gång cykel och kollektivtrafik. Genom att utöka busstorget möjliggör planen för en fortsatt lättillgängligt kollektivtrafik till och från Högdalens centrum. Genom att förstärka de nord-sydliga kopplingarna inom centrum skapas bättre rumsligt integrerade platser för gående och cyklister. Genom att möjliggöra för lättillgänglig cykelparkering i anslutning till centrum gynnas cykel som färdmedel. Genom att anlägga ett allmänt tillgängligt garage under Önskehemsplan tillgodoses Högdalens centrum med besöksparkering utifrån det beräknade framtida parkeringsbehovet.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall eftersom ny bebyggelse planeras på idag hårdgjord mark. Planförslaget bedöms inte ge negativa konsekvenser med avseende på miljökvalitetsnormer, buller, luftkvalitet, markföroreningar eller andra riskfrågor. Frågorna ska studeras vidare under planprocessen.

### Teknisk försörjning

I det aktuella området finns en elnätstation som kan behöva omplaceras i samband med ändrad markanvändning. Utbyggnad av ett garage under norra grenen av Önskehemsplan kan innebära viss ledningsflytt.

## Planprocess

### Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	dec 2023
Granskning	april 2025
Antagande SBN	feb 2026

### Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bidrar till att stärka Högdalens centrum som en av södra Stockholms viktigaste noder med ett levande centrum för boende, besökare och näringsidkare. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum med fler boende och befolkade trygga offentliga rum. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Nya centrumlokaler och stärkta kopplingar möjliggör kapacitetsförstärkning av Högdalens centrum som ett viktigt handels- och stadsdelscentrum. Planförslaget bidrar med ett tillskott av arbetsplatser och publika verksamheter som berikar området. Planen möjliggör även en samordnad utveckling av Rangstaplan och Önskehemsplan vilket underlättar utvecklingen av Högdalens centrum. Ett allmänt parkeringsgarage för besökare till centrum



under Önskehemsplan möjliggör bostadsbebyggelse på befintliga markparkeringsplatser samt tillgodoser centrumets framtida behov för besöksparkering.

Planförslaget ska utformas med respekt för befintliga kvaliteter, säkerställa funktionella handelslokaler och kollektivtrafikytor samt utformas så att stadskvaliteterna stärks. Utformningen av gator, bebyggelse och offentliga rum ska studeras och gestaltas med hänsyn till stadsbild, stadslandskap och befintliga värden i området.

Kontoret ser positivt på att utveckla Högdalens centrum med flera kommersiella lokaler, bostäder, effektiva logistik och parkeringslösningar samt allmänna platser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**