

**Handläggare**  
Maria Borup  
Telefon 08-508 27 353**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för del av Örby 4:1 vid Rangstaplan i  
stadsdelen Högdalen (cirka 350 bostäder,  
parkering, centrumändamål)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson Vestlund  
t.f. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Karin Stenqvist  
t.f. Avdelningschef    Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att komplettera Högdalens centrala delar med cirka 350 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. Planområdet ligger vid Rangstaplan som är en av Högdalens centrumnära markparkeringar. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum som ett av södra Stockholms viktiga centrum med fler handelslokaler, bostäder och offentliga rum. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och omfattas av 2013 års Stockholmsöverenskommelse.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade att markanvisa till Åke Sundvall Projekt AB i november 2012 och i september 2016. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter och studentbostäder.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

Planförslaget sändes ut på samråd 24 mars till 4 maj 2020. Under samrådet inkom cirka 35 yttranden varav en namninsamling med 22 underskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller hantering av dagvatten, buller, lägenhetsfördelning samt bristen på lek- och grönytor. Några remissinstanser avstyrker planförslaget men anser att platsen är lämplig att bebygga förutsatt att hänsyn tas till stadsbild och platsens kulturmiljövärden. Sakägare och övriga boende är kritiska till att parkeringsplatser försvinner och att de föreslagna byggnaderna är för höga. I en avvägning mellan olika intressen är behovet av bostäder och en utveckling av Högdalens centrum prioriterat. I övrigt ser kontoret att inkomna synpunkter kan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

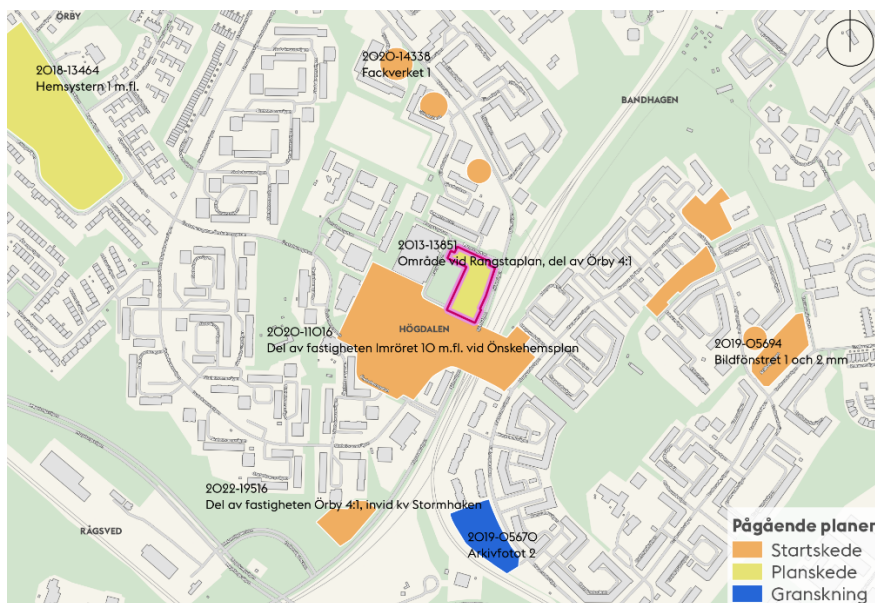
Detaljplanens syftar till att i enlighet med översiktsplanen komplettera och förstärka Högdalens centrala delar med bostäder, lokaler för centrumändamål samt nya mötesplatser. Utvecklingen syftar till att Högdalen ska kunna behålla sin roll som tyngdpunkt i söderort. Planförslaget ska utgå från tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala och koncentration nära centrum och tunnelbana.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och utgörs till stor del av markparkeringen strax norr om Högdalsgången. Planområdet gränsar i väster till Högdalens sim- och idrottshall, i norr till Rangstagatan och i öster till Sjösavägen. Planområdet omfattar cirka 5 000 kvadratmeter. Efter samrådet föreslås planområdet utökas med ett, efter samrådet markanvisat garage, till cirka 8 000 kvadratmeter.

## Pågående detaljplaner i området



*Karta som visar planområdet, samrådsförslaget, tillsammans med pågående detaljplaner i närområdet.*

- Vid Önskehemplan har planarbete startat för cirka 190 bostäder samt 5000 kvadratmeter BTA centrumverksamhet (dnr 2020-11016).
- Söder om Högdalens centrum utmed Harpsundsvägen har detaljplan för cirka 140 bostäder varit på granskning inom kvarteret Arkivfotot 2 (dnr 2019-05670).
- Öster om Högdalens centrum, inom kvarteren Bildfönstret 1 och 2 mm, har planarbete startat för cirka 100 nya bostäder (dnr 2019-05694).
- Vid Sjösavägen norr om Rangstaplan, inom kvarteret Fackverket, har planarbete startat för cirka 130 bostäder (dnr 2020-14338).

## Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan Pl 4524, fastställd 1956. Området berör delar som i stadsplanen föreskriver gatumark för parkering och mark för gatuplantering. Ingen genomförandetid återstår.

## Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

## Relaterade beslut och styrande dokument

## Översiktsplan

Högdalen redovisas som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering och blandstad föreslås. Särskilt markparkeringar nära

centrum lyfts fram som ytor för stadsutveckling. Högdalens centrum redovisas som centrum för flera stadsdelar. Kopplingen mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved är utpekad som ett viktigt strategiskt samband som behöver stärkas för att uppnå ett socialt hållbart Stockholm.

### **Stockholms byggnadsordning**

Högdalen är ett tydligt exempel på tunnelbanestad. Högre byggnader placerades närmast centrumanläggningen och tunnelbanestationen, med en succesiv nedtrappning av skalan i mer perifera delar. Tunnelbanestäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, och de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet ska beaktas. Höga byggnader i staden ska sträva efter vertikalitet och slankhet och dess påverkan ska studeras med avseende på stadens topografi och siluett. Bottenvåningar ska utformas så att stadsrummet aktiveras och gaturummens och torgens mått och proportioner bör särskilt studeras för att nå ett aktivt och upplevelserikt stadsliv.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden beslutade i november 2012 att anvisa mark för 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter på del av Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt AB. I september 2016 beslutade exploateringsnämnden om en kompletterande markanvisning för cirka 90 lägenheter till Åke Sundvall Projekt AB.

Exploateringsnämnden beslutade i maj 2022 att anvisa mark för ett garage under Rangstaplan till Åke Sundvall Projekt AB.

### **Stockholmsöverenskommelsen**

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse 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**

Högdalens centrumkärna karaktäriseras av låg bebyggelse längs med ett handelsstråk, småskaliga torg, smala gränder och stora markparkeringsplatser. Två bostadshus accentuerar centrum, ett höghus med tolv våningar, det så kallade ”Tupphuset”, och ett fjorton våningar högt skivhus. Centrum omges av en krans av punkthus med cirka tio våningar placerade i storgårdskvarter. Gemensamt för bebyggelsen i Högdalen är kontrasten mellan högt lågt. På senare år har fler punkthus med cirka 16 våningar tillkommit som inte

inordnat sig i den ursprungliga strukturen eller skalan. Det har försvagat läsbarheten i Högdalens ursprungliga struktur.



*Vy mot nordväst över Högdalen. Högre bebyggelse blandat med låg centrumbebyggelse i centrum och en krans av punkthus i 10-12 våningar arrangerade kring storgårdskvarter som omger centrum.*

Rangstaplan utgörs av en stor, centrumnära markparkering med totalt cirka 240 parkeringsplatser som angörs från Rangstagatan via Sjösavägen. Högdalens centrum är en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken mellan tunnelbana och buss.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planförslaget innebär att centrala Högdalen kompletteras med ny bebyggelse och nya mötesplatser då delar av Rangstaplans markparkering omvandlas till cirka 350 bostäder, garage, och lokaler för centrumändamål. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

I samrådsförslaget fanns del av markparkeringen kvar med cirka 70 parkeringsplatser. Ytorna närmast bebyggelsen föreslogs omvandlas till torg- och gångtor. I bottenvåningarna mot Rangstaplan föreslogs lokaler för centrumändamål och under delar av Rangstaplan ett mindre garage för bostäder och allmänna parkeringsplatser. Bostäderna mot Sjösavägen föreslogs utformas med entréer som avsågs bidra till ökad trygghet och stärka det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet mellan Högdalen och Rågsved. Nya bostäder, torgtor och lokaler avsågs skapa goda möjligheter att omvandla Rangstaplan från markparkering till tät blandstad.





*Illustrationsplan som visar samrådsförslaget. Plangräns visas med röd linje.*

#### Arkitektonisk idé

I samrådsförslaget föreslogs två högre byggnader i 20-22 respektive 14-16 våningar mot tunnelbanespåret samt en mellanhög byggnad i 7-9 våningar mot Rangsfagatan. Volymerna var förskjutna i höjd och sidled.

Byggnaderna avsågs gestaltas som en grupp med en samordnad gestaltning och färgsättning. Bottenvåningarna framhävdes genom sockelmotiv som tydligt avvek från ovanliggande fasad.



*Samrådsförslaget sett från Bandängen. (Bergkrantz Arkitektur)*



*Samrådsförslaget sett snett uppifrån mot nordöst. (Bergkrantz Arkitektur)*

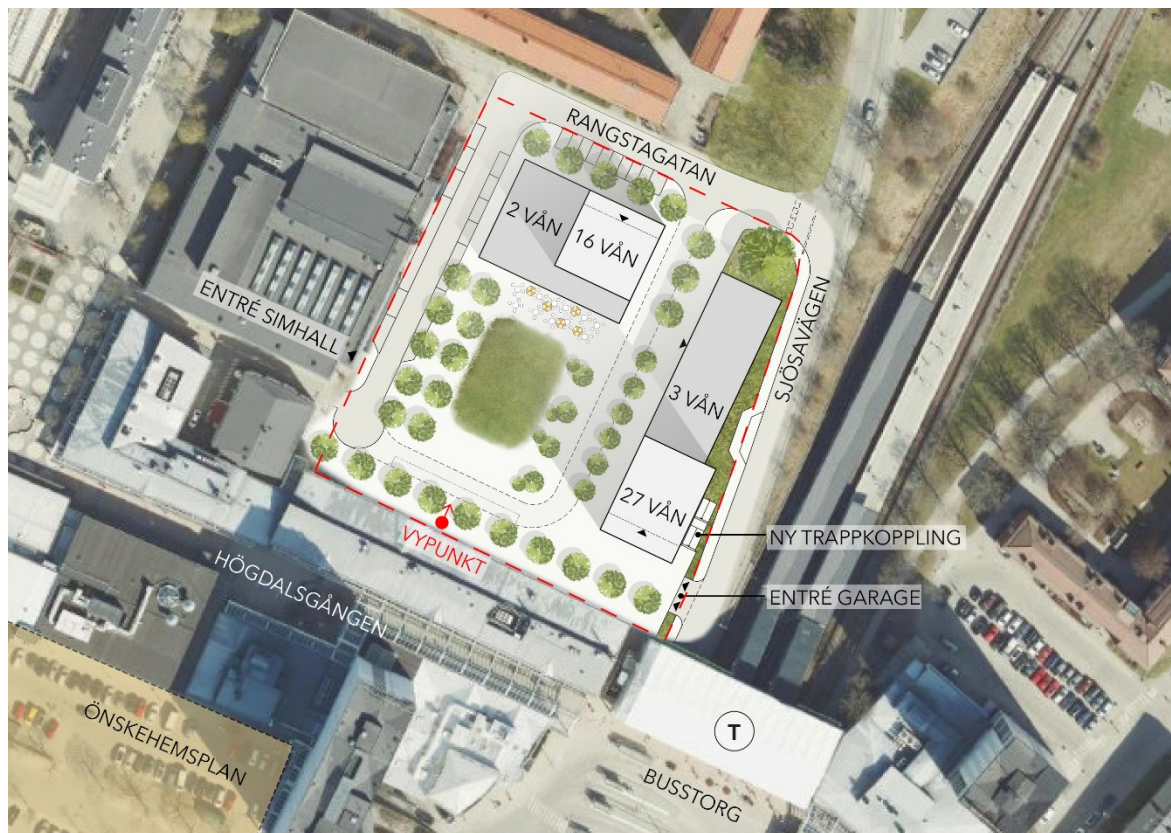
### Förslag till ändringar inför granskning

Nya förutsättningar och inkomna synpunkter motiverar en bearbetning av samrådsförslaget. Ett större garage under Rangstaplan och mindre yta för markparkering möjliggör ett större grönt och vistelsevänligt torg som ramas in av bebyggelse med lokaler för handel och bostadsentréer i bottenvåningarna.

Utgångspunkterna i bearbetningen är att tillskapa ett stort grönt torg samt att förstärka tunnelbanestadens grundtankar med en högre skala nära centrum och tydliga kontraster mellan högdalar och lågdalar. Plangränsen föreslås utökas för att rymma garage och torgyta.

För att bättre anpassa förslaget till Högdalens stadsbild och öka upplevelsen av rymd på torget föreslås att byggnaden på 20-22 våningar, som i samrådsförslaget placerats i den nordöstra delen av Rangstaplan, utgår och höjderna på resterande byggnader justeras.





Illustrationsplan som visar förslag till bearbetning av samrådsförslaget. Vypunkt för torgbild nedan. Preliminär plangräns visas med röd streckad linje. (DinellJohansson)



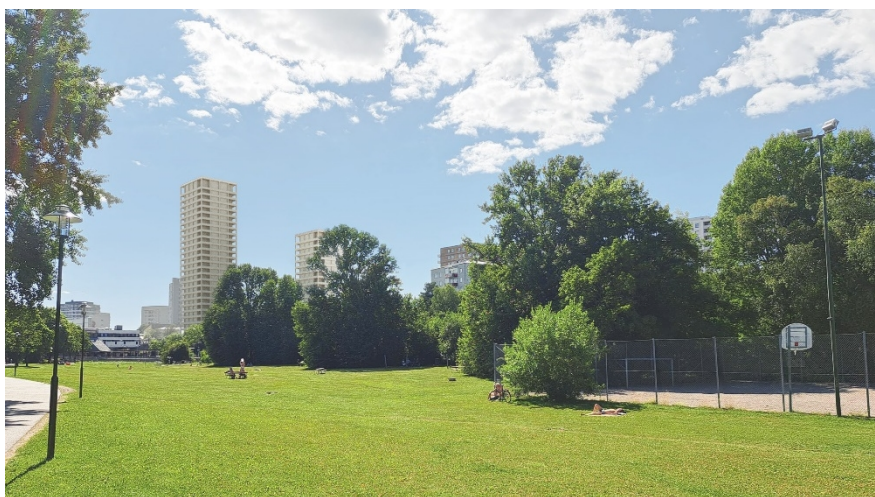
Perspektiv mot norr som visar hur det nya torget kan utformas. Levande bottenvåningar ramar in torget och ger liv till platsen. Träd och annan växtlighet bidrar till en grön upplevelse. Centrummarkör mot spåret till höger i bilden, 16 våningsbyggnad i fonden. (DinellJohansson)



En ny centrummarkör i 27 våningar placeras nära tunnelbanan. Byggnaden blir synlig på avstånd och ska markera Högdalens centrum som en viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Mellan Rangstaplan och Sjösavägen placeras en lägre byggnad som kopplas till centrummarkören. Mot Rangstagatan placeras ett punkthus med 16 våningar ovanpå en lägre sockelbyggnad i två våningar.

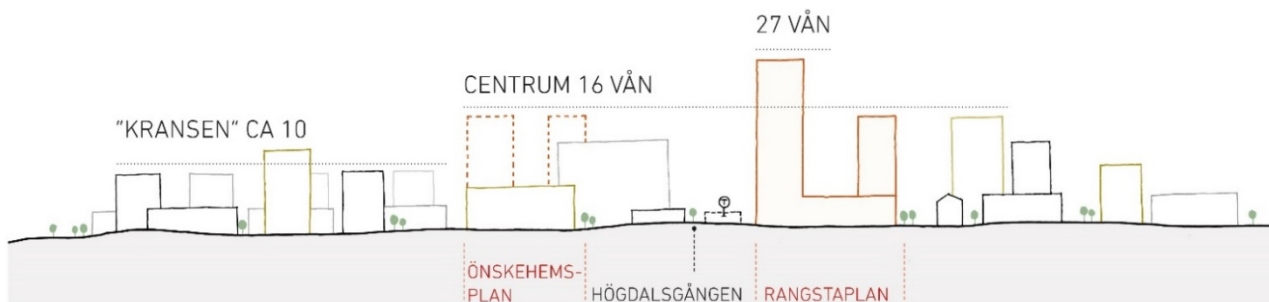


*Förslag till bearbetning sett snett uppifrån mot nordöst. Bilden redovisar i enbart volymer. Materiel och kulör ska studeras vidare.  
(DinellJohansson)*



*Förslag till bearbetning sett från Bandängen. Bilden redovisar i enbart placering och höjder. Utformning materiel och kulör ska studeras vidare.  
(DinellJohansson)*

Den föreslagna bebyggelsen bedöms, tillsammans med de punkthus som tillkommit nära Högdalens centrum under senare år, kunna åstadkomma en tydlig helhet.



*Schematisk sektion som visar centrummarkören, det nya bebyggelselagret av punkthus i 16 våningar samt kranen av lägre punkthus. (DinellJohansson)*

I det fortsatta arbetet ska allmänna platser så som torg och kopplingar samt byggnadernas utformning studeras. Stor omsorg ska ägnas åt vind- och solstudier för att åstadkomma en vistelsevänlig offentlig miljö. Utöver kontorets förslag på bearbetning av samrådsförslagets placering och höjder kommer bland annat hantering av dagvatten och skyfall, hantering av buller, förekomst av markföroreningar samt lokalisering av elnätsstation att studeras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret anser att den föreslagna bearbetningen är ett rimligt avvägande mellan inkomna synpunkter, stadens behov av bostäder, projektets nya förutsättningar och projektekonomi. Bearbetningen innebär ingen förändring av antalet bostäder jämfört med samrådsförslaget.

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Ett genomförande av planförslaget innebär ett tillskott av totalt cirka 350 bostäder inom tunnelbanans influensområde och bidrar till uppfyllandet av stadens mål att bygga 140 000 bostäder till 2030.

### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till att en av södra Stockholms mest centrala tyngdpunkter stärks med nya bostäder, mötesplatser, torg och målpunkter. Förslaget innebär en förbättring för barn och unga då torgytor, tryggare och trafiksäkrare utemiljö prioriteras framför bilparkeringar.

### Trygghet

Omvandlingen av Rangstaplan från markparkering till torgytor som kantas av levande bottenvåningar samt ett stort antal nya bostäder skapar förutsättningar för liv och rörelse under dygnets alla timmar, vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet.

### Jämställdhet

Ökad trygghet och närhet till service och kollektivtrafik skapar förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya lokaler för centrumändamål och ett större kundunderlag skapar förutsättningar för ett levande centrum med fler arbetsplatser.

### Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bearbetningen möjliggör en ny centrummarkör i Högdalen som kommer att synas på långt håll. Den höga byggnaden blir framträdande på platsen och ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och fungera väl på nära och långt håll. Byggnaden ska sträva efter vertikalitet och slankhet och dess påverkan ska studeras med avseende på stadens topografi och siluett. Levande bottenvåningar mot allmän plats ska bidra positivt till den offentliga miljön. Planförslaget innebär att de allmänna platserna i Högdalen centrum kan kompletteras med en stor, grön vistelseyta.

### Kulturmiljö i en växande stad

Att Högdalens centrum, genom att utvecklas och växa, kan behålla sin roll som tyngdpunkt i ett stort omland bedöms vara en överordnad kulturhistorisk aspekt. Högdalens centrum planerades som storcentrum i en stadsdelsgrupp och som nav i en ABC-stad. Högdalens centrum är stadsdelens och stadsdelsgruppens självklara och livaktiga hjärta och utbudet är av betydelse även för de äldre villasamhällena i omgivningen. Därtill är rollen som knut- och omstigningspunkt för kollektivtrafiken fortsatt viktig. När det nu studeras ny bebyggelse på parkeringsplatserna Rangstaplan och Önskehemsplan görs det med ambitionerna om att centrumet ska växa och utvecklas. Föreslagen bearbetning syftar till att tydliggöra tunnelbanestadens grundtankar och Högdalens struktur med en högre skala och ökad koncentration nära centrum och tunnelbana och en succesiv nedtrappning mot periferin. De nuvarande centrummarkörerna, Skivhuset och Tupphuset, får en underordnad roll i planförslaget då en ny centrummarkör föreslås.

Tillsammans med detaljplanen för Önskehemsplan kan ett nytt läsbart bebyggelselager med punkthus skapas som inordnar sentida tillskott i ett tydligare sammanhang. Detta bedöms även kunna tydliggöra kontrasten mot kransen av lägre punkthus och storgårdskvarter som omger centrum. Den arkitekturhistorisk värdefulla sim- och idrottshallen ska framhävas och bilda fond för det nya torget.



**Trafik och mobilitet**

Stora delar av markparkeringen som idag utgör Rangstaplan tillgängliggörs för gång, cykel och vistelse. Ett genomförande av planförslaget innebär att kringliggande gator omvandlas med fokus på gång- och cykeltrafikanter.

**Grön och vattennära stad**

Planen ska möjliggöra för nya gatuträd och planteringar samt hantera dagvatten och skapa förutsättningar för klimatreglerande åtgärder. Torget kommer att präglas av grönska och ska hantera och reglera lokalklimat och dagvatten.

**Kulturliv, idrott och rekreation**

Förslaget innehåller lokalytor för centrumändamål som kan inrymma kulturverksamhet vilket innebär att planförslaget kan bidra till att stärka kulturlivet i Högdalen.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Närheten till kollektivtrafik och service skapar goda förutsättningar att leva miljövänligt då behovet av bil minskar. Förtätning på redan ianspråktagen mark och i områden där det är lätt att leva och resa miljövänligt bidrar till att minska klimatavtrycket. Buller från vägtrafik och spårtrafik, samt risken för föroreningar i mark och vatten ska utredas vidare för att säkerställa en god boendemiljö. Stora träd på torget är en ambition för att kunna skydda mot hetta, luftföroreningar och vindar samt för att bidra till att stärka biologisk mångfald.

**Planprocess****Process**

Planen handläggs med normalt förfarande (PBL 2010:900). Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid godkännandet.

Plansamråd pågick under perioden 24 mars 2020 till 4 maj 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Högdalens Bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort (Bandhagen Årsta Högdalen) tisdagen 24 mars 2020. Med anledning av rådande omständigheter, Covid-19, beslutade stadsbyggnadskontoret att inte hålla publika möten under samrådsperioden. I stället gjordes ett

utskick till sakägare och boende som ansågs beröras av planförslaget med information om samrådet och projekthemsidan.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 vid beslut om planstart. I samband med planstart beslutade nämnden att därutöver anföra följande, i enlighet med förslag till beslut från dåvarande majoriteten: *"Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget som innebär både hyresrätter och studentbostäder samt innehåller lokaler i bottenvåningen i byggnadens södra del. Vi understryker dock vikten av att stadsbyggnadskontoret, i det fortsatta planarbetet och tillsammans med fastighetsutvecklaren, verkar för en bred variation i byggnadens gestaltning avseende färg och form, särskilt som denna byggnad har potential att bli ett nytt landmärke i Högdalen."*

#### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom cirka 35 yttranden varav en namninsamling med 22 underskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller hantering av dagvatten, buller, lägenhetsfördelning, markföreningar samt bristen på lek- och grönytor. Några remissinstanser avstyrker planförslaget men anser att platsen är lämplig att bebygga förutsatt att hänsyn tas till stadsbild och platsens kulturmiljö. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta de kulturmiljövärden som finns i området och efterfrågar att det till granskningsskedet ytterligare utreds hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild. Flertalet remissinstanser hade synpunkter på dagvattenutredningen och på bullerutredningen. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till att antalet parkeringsplatser reduceras och byggnadernas höjd i förhållande till befintlig bebyggelse.

I en avvägning mellan olika intressen väger behovet av bostäder och en utveckling av Högdalen centrum, som en av södra Stockholms mest centrala tyngdpunkt, tungt. Vad gäller planförslagets konsekvenser för centrumnära markparkeringar är översiktsplanen tydlig då markparkeringen på Rangstaplan redovisas som yta där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns. Förslaget överensstämmer även med Stockholm stads framkomlighetsstrategi där gång- cykel och kollektivtrafik prioriteras före biltrafik. Ett sätt att prioritera vid

planering är färre parkeringsplatser och bättre gatumiljöer och vistelsevärden för dem som går och cyklar.

Kontoret instämmer till viss del i de synpunkter som framkommit under samrådet avseende påverkan på kulturhistorisk miljö och stadsbild. Nya förutsättningar har skapat möjligheter för stadsbyggnadskontoret att ta ett samlat grepp kring kulturmiljö och stadsbild i Högdalens centrum. I övrigt ser kontoret att inkomna synpunkter kan hanteras i det fortsatta planarbetet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan gjordes i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj 2024
Godkännande SBN	december 2024
Antagande KF	februari 2025

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören, Åke Sundvall Projekt AB, för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Högdalens centrum med cirka 350 bostäder, butikslokaler samt ett nytt torg nära service och kollektivtrafik. Utvecklingen med en ökad skala och koncentration



bedöms bidra till att stärka Högdalen som ett av södra Stockholms viktiga centrum med fler handelslokaler, bostäder och offentliga rum. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Ett nytt garage skapar förutsättningar att omvandla Rangstaplan från markparkering till ett grönt och vistelsevänligt torg.

Den nya centrummarkören bedöms, tillsammans med övrig föreslagen bebyggelse, kunna förstärka tunnelbanestadens grundtanke med en hög koncentration och skala nära tunnelbanan och centrum. Planförslaget bedöms också kunna bidra till att de punkthus som tillkommit under senare år i utkanten av centrum, och som minskat läsbarheten i Högdalens grundstruktur, nu kan inordnas i en tydligare helhet. I det fortsatta arbetet ska utformningen studeras med avseende på hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild.

I en avvägning mellan olika intressen är behovet av bostäder och en utveckling av Högdalen centrum, som en av södra Stockholms mest centrala tyngdpunkt, prioriterat. Kontoret anser att den föreslagna bearbetningen är ett rimligt avvägande mellan inkomna synpunkter, stadens behov av bostäder, projektets nya förutsättningar och projektekonomi. Bearbetningen innebär ingen förändring av antalet lägenheter jämfört med samrådsförslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**