

**Handläggare**  
Frida Svensson  
Telefon 08-508 27 453**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Örby 4:1 invid kv Stormhaken 1 i stadsdelen Högdalen (cirka 100 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund  
Tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Stenqvist  
Tf. Avdelningschef    Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 100 bostäder längs Rågsvedsvägen i Högdalen. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter. Planområdet ligger inom det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved. Bebyggelsen avser stärka sambandet genom att bidra till utvecklingen av Rågsvedsvägen till en stadsgata. Genom sitt förhållande till gatan ska den nya bebyggelsen skapa förutsättningar för ett befolkat, tryggt och upplevelserikt gaturum.

Planområdet ligger i anslutning till den sammanhållna bebyggelse som uppfördes under Högdalens utbyggnad på 1950-talet. Den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den ursprungliga bebyggelsens karaktärdrag i form av planmönster, skala och kontrastverkan mellan hög och låg bebyggelse. Vid placering av bebyggelsen ska parkstråket Önskestråkets synlighet, rumslighet och samband med omgivande grönstruktur beaktas.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB den 8 december 2022.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget, som bidrar till att tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge samtidigt som det strategiska sambandet stärks i enlighet med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde för Stockholmsöverenskommelsen.

Kontoret 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

## UTLÅTANDE

### Syfte

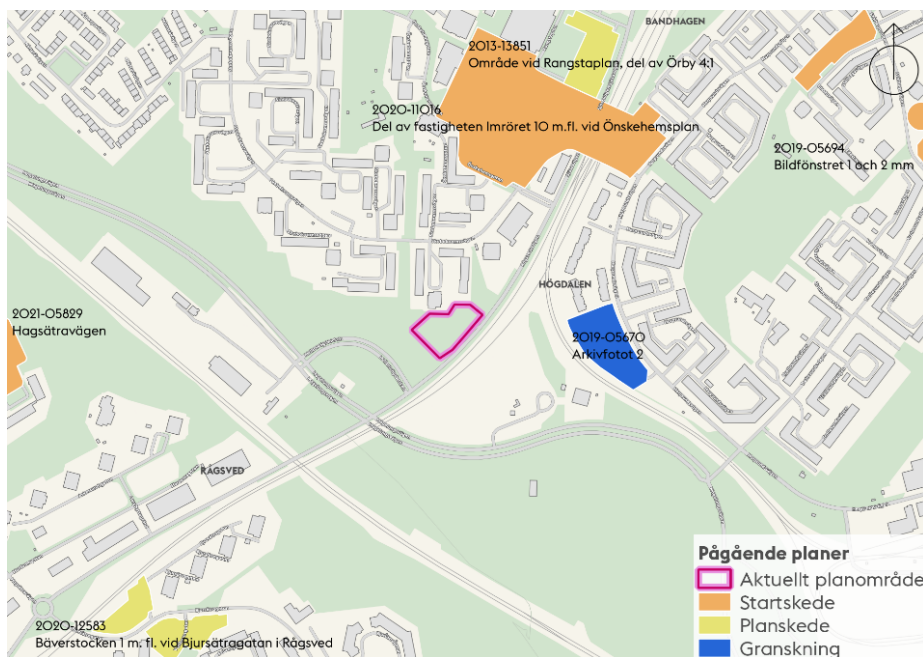
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 bostäder längs Rågsvedsvägen i Högdalen. Bebyggelsen ska genom en medveten placering och utformning bidra till omvandlingen av Rågsvedsvägen till en levande, trygg och upplevelserik stadsgata.

Planförslaget ska bidra till ett tillskott av bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett exponerat entréläge till Högdalen. Tillägget ska samspela väl med omgivande bebyggelse, uppförd under stadsdelens utbyggnad på 1950-talet. Planförslaget ska beakta stadsdelens gröna karaktär och ta tillvara parkstråket Önskestråkets rumslighet, synlighet och samband med omgivande grönstruktur bibehålls.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar en yta på cirka 3 200 kvadratmeter och ligger 250 meter söder om Högdalens centrum. Platsen avgränsas av Rågsvedsvägen i sydöst, Högdalens bostadsbebyggelse i norr och parkstråk samt en mindre parkyta i syd/sydväst.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

**Pågående detaljplaner i området**

I närområdet pågår planarbete för:

- Del av fastigheten Imröret 10 m.fl. vid Önskehemspan, Högdalens centrum (dnr 2020-11016), startskede. Omfattar cirka 190 bostäder, lokaler för centrumändamål, parkeringsgarage och utökat busstorg.
- Del av fastigheten Örby 4:1 vid Rangstaplan, Högdalens centrum (dnr 2013-13851), planskede. Omfattar cirka 355 bostäder, lokaler för centrumändamål, parkeringsgarage och torg.
- Arkivfotot 2 (dnr 2019-05670), granskning. Omfattar cirka 140 bostäder.

Rågsvedsvägen, söder om Magelungsvägen och Nynäsbanan, utgör en av fem etapper inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved. Planarbetet avses startas för delar av etappen under våren 2023.

**Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas av två stadsplaner:

- PL 4532, stadsplan för delar av Sjösavägen och Rågsvedsvägen, fastställd 1956. Tillåten markanvändning är park, allmän plats.
- PL 6559, utvidgad och ändrad stadsplan för Magelungsvägens norra del, fastställd 1969. Tillåten markanvändning är park, allmän plats.

Genomförandetiden har löpt ut för båda stadsplanerna.

**Markägoförhållanden**

Marken ägs av Stockholms stad.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Översiktsplan**

Högdalen är utpekat som ett stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter. Omfattande komplettering med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor ska prövas. Att förstärka de gröna kvaliteterna är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved löper ett prioriterat strategiskt samband som är viktigt att stärka för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Sambandet ska enligt översiktsplanen stärkas genom bland annat utveckling av parkstråk samt omvandling av Rågsvedsvägen till en stadsgata med ny bebyggelse.

### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att grupper av nya byggnader ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Närliggande bebyggelse ska beaktas. Områdets gröna karaktär och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas.

### **Kommunala beslut i övrigt**

#### **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**

#### **Markanvändning**

Planområdet utgörs i dagsläget av kuperad naturmark med berg i dagen. Vegetationen präglas av täta buskage och mindre träd med inslag av äldre löv- och barrträd. Norr om planområdet finns lamell- och punkthusbebyggelse i storgårdskvarter uppförd under 1950-talet.

#### **Stadsbild och karaktär**

Högdalen är uppbyggt på två höjder på var sin sida om det dalstråk som tunnelbanespåret löper igenom. Kopplingar mellan Högdalens västra och östra sida finns vid tunnelbanestationens överdäckning samt i en viadukt under Magelungsvägen.

Stadsdelen byggdes ut under första halvan av 1950-talet och utformades i ABC-stadens anda med en större centrumanläggning omgärdad av en krans med bostadsbebyggelse. Målpunkter som skolor, förskolor, bollplaner och parklek förlades i ett sammanhängande nät av bilfria parkstråk. Den ursprungliga bebyggelsen präglas av en tydlig kontrastverkan mellan hög och låg bebyggelse. Centrum markeras av accentbyggnader i form av ett skivhus och ett höghus som står i kontrast till anläggningens i övrigt låga skala. På senare år har centrumkärnans periferi kompletterats med högre punkthus i 14-16 våningar, som infört en ny skala i stadsdelen.

Planområdet är del av den gröna krans som visuellt avskärmar Högdalen från omgivande stadsdelar. I norr angränsar planområdet till den ursprungliga bebyggelsekrans som omgärdar centrum. Bebyggelsekransen är relativt intakt och följer en tidstypisk planstruktur med tre- till fyrvåningslameller i storgårdskvarter som

markeras av ett tio våningar högt punkthus. Från den befintliga bebyggelsen till Rågsvedsvägen sluttar marken, med en höjdskillnad på cirka elva meter.



*Planområdet sett från öst med Önskestråket markerat med grön pil. Platsen är exponerad mot framförallt Rågsvedsvägen och Magelungsvägen.*



*Planområdet sett från Rågsvedsvägen. Platsen angränsar till Rågsvedsvägen, en parkyta med parkstråk och till befintlig bebyggelse från 1950-talet.*



*Bild till vänster: intilliggande bebyggelse längs Skebokvarnsvägen karaktäriseras av en tydlig kontrasverkan mellan hög och låg bebyggelse. Bild till höger: del av parkstråket Önskestråket.*

### Kulturmiljö

Intilliggande bebyggelse är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Rågsvedsvägen har en viktig funktion för kollektivtrafik och som gång- och cykelkoppling mellan Rågsved och Högdalen centrum. Tillgången till kollektivtrafik är god. Planområdet ligger cirka 250 meter från Högdalens tunnelbanestation. Kapacitetsökningen av tunnelbanan medför kortare restider och möjliggör för en ökad turtäthet.

### Miljö

Inför markanvisning genomfördes en naturvärdesinventering. Utredningen visar att planområdet ligger i utkanten av ett ekologiskt spridningssamband för eklevande arter, barrskogsfåglar och groddjur. Inventering av groddjur, fåglar och fladdermöss samt eventuell artskyddsutredning ska genomföras i tidigt skede under planarbetet. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas.

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

### Störningar och risker

Planområdet berörs av följande störningar och risker:

- Trafikbuller, stömljud och vibrationer från väg- och spårtrafik
- Inom området finns ett fåtal platser där det riskerar att ansamlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ett skyfallsstråk går utmed Rågsvedsvägen.
- I närheten av planområdet finns verksamheter som medför risk för föroreningar i mark och vatten.
- Magelungsvägen, belägen cirka 120 meter från planområdet, kan vara aktuell som tillfällig rekommenderad led för farlig gods fram till att Tvärförbindelse Södertörn är färdigställd.

### Teknisk försörjning

Planområdet ligger i anslutning till teknisk infrastruktur.

## Planförslaget

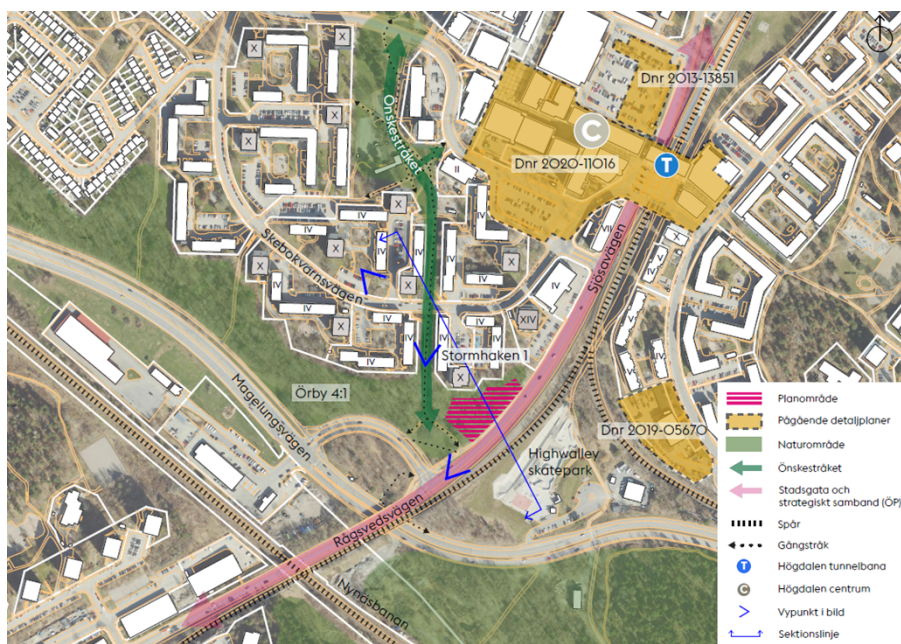
### Arkitektonisk idé

Planområdet angränsar i sydöst till Rågsvedsvägen, i syd/sydväst till parkstråket Önskestråket och i norr till den ursprungliga bebyggelsekransen som omgärdar Högdalens centrum.

Bebyggelsekransen har en sammanhållen karaktär och består av tre- till fyra våningslameller i storgårdskvarter och luftigt utplacerade punkthus i tio våningar.

Planförslaget ska inordna sig i och samspela med befintlig bebyggelse. Den arkitektoniska idén ska därför ta fasta på existerande karaktärsdrag i form av planmönster, skala och kontrastverkan mellan hög och låg bebyggelse. Punkthus bör följa den ursprungliga punkthusbebyggelsens orientering och placeras för att bibehålla en luftighet i planstrukturen. Vid placering av bebyggelsen ska parkstråket Önskestråkets synlighet, rumslighet och samband med omgivande grönstruktur beaktas. Det exponerade läget ställer krav på en hög arkitektonisk kvalitet.

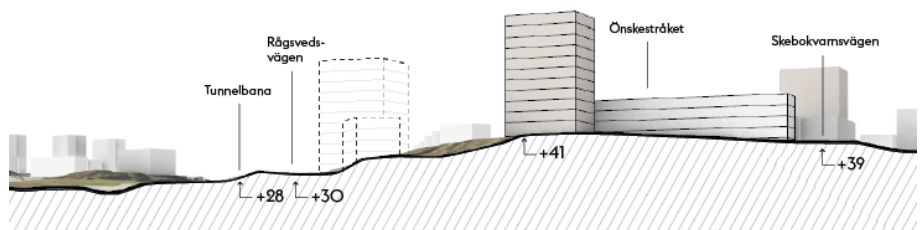
Rågsvedsvägen kan idag upplevas som ödslig då befintlig bebyggelse är utformad med slutna fasader eller med markparkering mot gatan. Planförslaget ska införa ett nytt förhållningssätt till gatan där bebyggelsen genom en väl gestaltad bottenvåning med entréer och öppenhet i fasad bidrar till ett aktivt, tryggt och upplevelserikt gaturum. Parkering ska anordnas i underjordiskt garage.



Planområdet i förhållande till omgivningen och viktiga planeringsförutsättningar. För bilder, se sida 5.



*Flygbild från väst som visar den bebyggelsekrans som omgärdar Högdalens centrum. Planförslaget ska ta utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens planmönster, skala och kontrastverkan mellan högt och lågt.*



*Sektion. Marken inom planområdet är kuperad. Mellan befintliga punkthus till Rågsvedsvägen är nivåskillnaden cirka elva meter. Grå och vita volymer är befintliga byggnader, streckade volymer illustrerar potentiell ny bebyggelse.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom ett tillskott av cirka 100 bostäder inom tunnelbanans influensområde för Stockholmsöverenskommelsen.

### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget tillskapar stadskvaliteter och bedöms medföra en ökad närvaro utmed Rågsvedsvägen, som idag upplevs som ödslig och saknar bebyggelse med öppna fasader och levande bottenvåningar. Genom att tillföra bostäder med ett väl gestaltat möte med gatan kan Rågsved och Högdalen tydligare kopplas samman, samtidigt som förutsättningarna för trygghet ökar.

### Trygghet

Planförslaget bidrar till en ökad trygghet genom ett mer befolkat och av fler iakttaget offentligt rum.

### **Jämställdhet**

I dialoger genomförda av stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen framgår att kvinnor generellt är mer otrygga än män i Enskede-Årsta-Vantör. Planförslaget kan genom att möta gatan med levande bottenvåningar bidra till en ökad upplevd trygghet.

Fler bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärlä läge skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid. Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Fler boende i området skapar ett större underlag för verksamheter i Högdalens centrum.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Bebyggelsen ska samspela väl med Högdalens ursprungliga bebyggelse och ta fasta på stadsdelens befintliga karaktärsdrag i form av planmönster, skala och kontrastverkan mellan hög och låg bebyggelse.

### **Arkitektur och gestaltning**

Planförslaget ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Den arkitektoniska idén ska ta fasta på Högdalens bärande karaktärsdrag och säkerställa en god helhetsverkan med omgivande bebyggelse.

### **Trafik och mobilitet**

Ny angöring behöver tillskapas från Rågsvedsvägen. Detaljplanen ska utformas för att möjliggöra en ombyggnad av gatan med breddad gång- och cykelväg. Parkering anordnas genom underjordiskt garage.

### **Grön och vattennära stad**

Påverkan på och anpassning till ekologiska värden ska utredas under planarbetet. Kompensationsåtgärder för ianspråktagen naturmark ska utredas.

### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Planförslaget ska säkerställa att Önskestråkets rumslighet och synlighet bibehålls.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Planförslaget kan komma att påverkas av trafikbuller från framförallt fordonstrafik och tunnelbana. Behov av anpassning av bebyggelsen och/eller bullerdämpande åtgärder ska utredas under planarbetet.

### Teknisk försörjning

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all nödvändig infrastruktur finns i anslutning till området.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. 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	mars 2023
Samråd	maj 2024
Granskning	mars 2025
Antagande SBN	oktober 2025

## Planavtal

Planavtal avses tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget, som överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner. Genom detaljplanen tillskapas cirka 100 bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge. Samtidigt stärks det strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved genom en omvandling av Rågsvedsvägen till en levande, trygg och upplevelserik stadsgata.

Bebyggelsen ska utformas med utgångspunkt i Högdalens stadsplane- och gestaltningsmässiga principer. Den arkitektoniska

idén ska ta fasta på existerade karaktärsdrag i form av planmönster, skala och kontrastverkan mellan hög och låg bebyggelse. Vid placering av bebyggelsen ska parkstråket Önskestråkets synlighet, rumslighet och samband med omgivande grönstruktur beaktas.

Bostäderna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT