Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/1040)

Genomförandebeslut för exploatering inom fastigheten Örby 4:1, projekt Högdalens Centrum Rangstaplan

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Örby 4:1, projekt Högdalens Centrum Rangstaplan, till en projektutgift om 84,6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Föredragande borgarrådet Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

Projektet Högdalens Centrum Rangstaplan avser genomförande av detaljplan för område vid Rangstaplan, del av Örby 4:1. Detaljplanen syftar till att komplettera och utveckla Högdalens centrum och möjliggör cirka 360 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. Under delar av torget anläggs ett parkeringsgarage i två plan.

Exploateringsnämnden har tillsammans med Åke Sundvall Projekt AB tagit fram en överenskommelse om exploatering som reglerar ansvaret för genomförandet. Bolaget avser att uppföra cirka 365 nya bostäder, cirka 1 700 kvm lokaler samt det underjordiska parkeringsgaraget. Bolaget ansvarar också för och bekostar återställnings- och anslutningsarbeten ovan parkeringsanläggningen och inom den intilliggande allmänna platsen.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 84,6 mnkr och avser främst anläggningskostnader för ombyggnad av Rangstagatan och Sjösavägen samt torg. Lönsamhetskalkylen redovisar ett nettonuvärde om 0 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 100 procent.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla Högdalens centrum i enlighet med översiktsplanen. Nya bostäder tillkommer i ett kollektivtrafiknära läge, och utvecklingen med nytt torg och bebyggelse med centrumlokaler i bottenplan väntas bidra till ökat stadsliv och trygghet på platsen. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har mycket små marginaler och en god kostnadskontroll är centralt i genomförandet av projektet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att utvecklingen av Högdalens centrum nu kan bli verklighet med nya bostäder, lokaler för centrumändamål och ett nytt torg. Högdalens centrum är ett viktigt stadsdelscentrum i söderort och genom en utveckling av centrum ökar stadskvaliteterna samt rörelse och utbyten mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved.

Utvecklingen kommer att ske genom att omvandla en markparkering vid Rangstaplan. Här blir det cirka 360 lägenheter fördelade i två hus. Närmast tunnelbanan föreslås en 27 våningar hög byggnad som ska markera Högdalens centrum. Länkad till den högre byggnaden, längs med Sjösavägen, föreslås ett lägre hus. Mot Rangstagatan föreslås en 16 våningar hög byggnad med en sockelbyggnad i två våningar. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen skapas ett nytt grönt torg med plats för lek och vistelse. Torget nås via flera befintliga och nya stråk som bidrar till tydliga flöden kring torget.

För att utveckla och utvidga Högdalens centrum blir det lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot torget. Torget kommer att inramas av den nya bebyggelsen, befintliga centrumbyggnader och den kulturhistoriskt värdefulla sim- och idrottshallen. Under delar av torget anläggs ett parkeringsgarage i två våningar för besökare och boende.

Sammantaget innebär detta nya trygga miljöer genom aktivering av gaturummet, mer tillgängliga och attraktiva vistelsemiljöer samt nya målpunkter. Tydliga gångstråk och kraftigt reducerade fordonsrörelser på torget bidrar till en säkrare miljö för barn och unga. Att majoriteten av markparkering förläggs i garage innebär mer yta på Rangstaplan för torgytor och mötesplatser, vilket förbättrar tryggheten för barn och unga samt ger bättre förutsättningar för utevistelse och rörelse i centrum.

Slutligen vill jag betona att en god kostnadskontroll är central i genomförandet av projektet som har mycket små marginaler.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Centerpartiet välkomnar en efterlängtad utveckling av Rangstaplan. Att ersätta en stor markparkering med 360 bostäder, centrumverksamheter och ett grönt, vistelsevänligt

torg är ett effektivt och hållbart sätt att utveckla staden. Läget intill tunnelbanan lämpar sig väl för ett högt och tätt byggande, samtidigt som fler lokaler och ett stärkt offentligt rum kan bidra till ett tryggare och mer levande Högdalens centrum.

Vi beklagar samtidigt att samtliga bostäder planeras som hyresrätter i ett område som idag redan har många hyresrätter. När staden utvecklar egen mark bör fler projekt bidra till en större variation av upplåtelseformer och ge fler stockholmare möjlighet att äga sitt boende.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 11 november 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Projektet syftar till att möjliggöra cirka 365 nya bostäder och cirka 1700 kvadratmeter nya lokaler i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen uppförs som två höghus som vardera sitter ihop med en lägre lamellbyggnad respektive med en låg sockelbyggnad. Höghuset närmast tunnelbanan blir 27 våningar högt och kommer att markera Högdalens centrum som viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Befintliga markparkeringsplatser inom allmän plats på Rangstaplan flyttas ner i ett nytt underjordiskt garage och istället anläggs ett nytt torg med vistelseytor och gångstråk som ansluter mot Högdalens centrum.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen av höghus på viktiga parkeringsplatser i Högdalens centrum. Förslaget är starkt kritiserat av närboende och kommer att innebära en försämring av områdets infrastruktur och tillgänglighet.

Särskilt uttalande av Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Centerpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet Högdalens Centrum Rangstaplan avser genomförande av detaljplan för område vid Rangstaplan, del av Örby 4:1 (Dp 2013-13851). Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 24 september 2026, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande parallellt med detta ärende. Planområdet ligger invid Högdalens centrum och utgörs till stor del av markparkering. Planområdet gränsar i väster till Högdalens sim- och idrottshall, i norr till Rangstagatan och i öster till Sjösavägen. Den berörda marken ägs av staden.

Detaljplanen syftar till att komplettera och utveckla Högdalens centrum och därmed bidra till att stärka ett av södra Stockholms viktiga centrum. Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 360 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. En byggnad i 27 våningar placeras nära tunnelbanan och ska markera Högdalens centrum som en viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Mellan Rangstaplan och Sjösavägen placeras en byggnad i tre till fem våningar. Mot Rangstagatan placeras ett punkthus med 16 våningar med en sockelbyggnad i två våningar som avgränsar det nya torget mot norr. Under delar av torget anläggs ett parkeringsgarage i två plan med cirka 140 bilparkeringsplatser.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för projektet första gången år 2012, och beslutade i samband med detta om markanvisning för bostäder till Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslutet har därefter reviderats vid två tillfällen, år 2016 och 2022. Vid det reviderade inriktningsbeslutet 2016 fick bolaget även markanvisning för ytterligare bostäder och vid det reviderade inriktningsbeslutet 2022 anvisades bolaget mark för en parkeringsanläggning. Projektutgifterna beräknades vid det senaste beslutstillfället uppgå till 60 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisade ett nettonuvärde på 0 mnkr och täckningsgraden uppgick till 100 procent.

Exploateringsnämnden har tillsammans med Åke Sundvall Projekt AB tagit fram en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse som reglerar ansvaret för genomförandet. Överenskommelsen omfattar tre fastighetsupplåtelser med tomträtt, varav en tredimensionell fastighet för underjordiskt parkeringsgarage.

Bolaget avser att uppföra cirka 365 nya bostäder och cirka 1 700 kvm lokaler. Bolaget ska också bygga ett nytt underjordiskt garage, som delvis ersätter dagens markparkeringsplatser. Garaget ska inrymma bilparkeringsplatser för både allmänhetens besökare till Högdalens centrum, sim- och idrottshallen med mera och de nya bostäderna. Garaget ska även inrymma cykelförråd för den nya bebyggelsen. Bolaget ska erbjuda mobilitetstjänster för de boende.

Bolaget ska också ansvara för och bekosta återställnings- och anslutningsarbeten ovan den underjordiska parkeringsanläggningen och inom den intilliggande allmänna platsen. Moderbolaget Åke Sundvall i Stockholm AB har bildat dotterbolaget ÅS i Söderort AB som i sin tur bildat ett dotterbolaget, ÅS Rangstaplan AB. ÅS Rangstaplan AB planeras bli det bolag som genomför projektet.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 84,6 mnkr i löpande prisnivå, varav 13,4 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggningskostnader för ombyggnad av Rangstagatan och Sjösavägen, samt för det nya torget på Rangstaplan. Av de totala projektutgifterna utgör 10,9 mnkr utgifter som ska redovisas som drift.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 0 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad uppgår till 100 procent, vilket är i linje med gällande inriktningsbeslut.

Jämfört med inriktningsbeslutet har de beräknade projektutgifterna ökat med 24,4 mnkr och förklaras av ökade kostnader för utredning och projektering samt anläggningsarbeten och marksanering. Kalkylen påverkas också av nämndens nya rutiner för beräkning av risk och reserver. Till följd av ökade byggvolymer har intäkterna i projektet ökat jämfört med inriktningsbeslutet, vilket kompenserar för de ökade utgifterna.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2026 följande.

> Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Örby 4:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Högdalens Centrum Rangstaplan och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 84,6 miljoner kronor.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

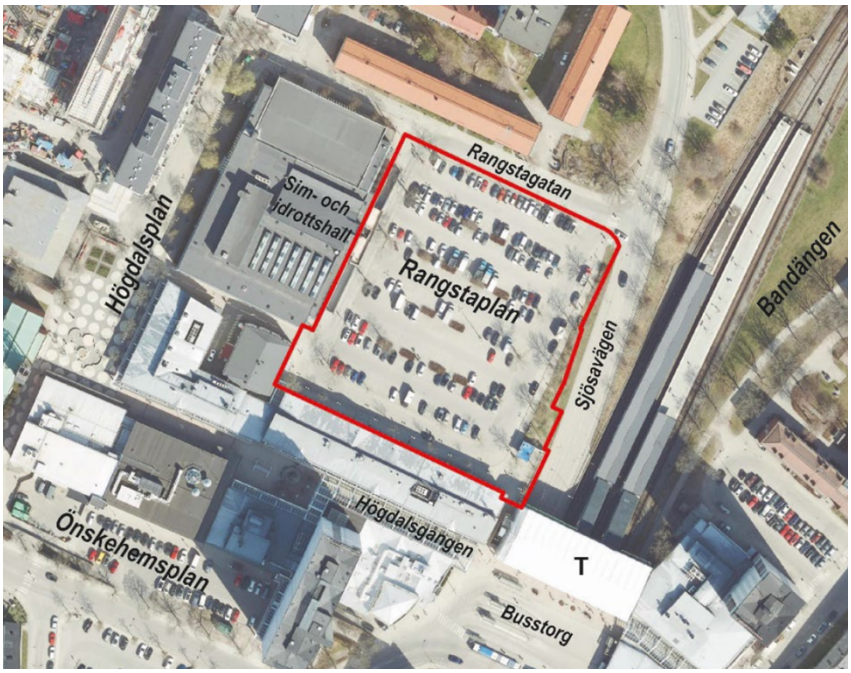
Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektområdet är beläget vid Rangstaplan i Högdalens centrum. Området är beläget inom stadens fastighet Örby 4:1 och består idag av asfalterade markparkeringar och gator med tillhörande trottoarer, gatuträd och buskar. Rangstaplan omges i norr av Rangstagatan och flerbostadshus i 3 våningar och i öster av Sjösavägen och tunnelbanespåren vid Högdalens station. I söder finns centrumbebyggelse med många butiker och restauranger och i väster den kulturhistoriskt värdefulla sim- och idrottshallen samt en bowlinghall.

Inom projektet planeras det för cirka 365 nya lägenheter och cirka 1700 kvadratmeter nya centrumlokaler. Befintliga markparkeringsplatser på Rangstaplan flyttas ner i ett nytt underjordiskt garage och istället anläggs ett nytt torg som ansluter mot Högdalens centrum. En befintlig kiosk i södra delen av Rangstaplan kommer att behöva flyttas eller rivas.

Högdalen utgör en viktig tyngdpunkt i södra Stockholm och projektet är ett viktigt centrumprojekt för staden. I översiktsplanen redovisas Högdalen som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås med såväl bostäder, service, kultur och verksamheter som gator, parker och idrottsytor. Särskilt markparkeringar nära centrum lyfts fram där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns. Högdalens centrum redovisas som ett lokalt stadsdelscentrum för vilket det är viktigt att uppfylla målet om en god offentlig miljö med ett levande lokalt centrum. Stråket mellan stadsdelarna Bandhagen, Högdalen och Rågsved är ett av de tio utpekade strategiska samband som håller samman Stockholm. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka. Sjösavägen redovisas som stadsgata av lokal karaktär vilket bland annat innebär att gatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil.



Figur 1: Projektområdet i Högdalens centrum

Tidigare beslut

2011-08-18 tog stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för programarbetet för Högdalens centrum. Området utreddes och ett utkast till programhandling upprättades. Stadsbyggnadskontoret beslutade senare att avbyta programarbetet för att istället ersätta det med detaljplanearbete (Dnr 2011-05427-53).

2012-11-22 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa 80–90 hyreslägenheter och 60–70 studentlägenheter på del av Örby 4:1, slänten mellan Rangstaplan och Sjösavägen i Högdalens centrum, till bolaget. I februari 2013 tog kontoret ett inriktnings-beslut på delegation, omfattande ca 9,4 miljoner kronor (Dnr 2012-513-01612).

2014-02-06 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter för del av Örby 4:1 (Dnr 2013-13851).

2016-09-22 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa ytterligare 90 hyreslägenheter inom fastigheten Örby 4:1 på Rangstaplan till bolaget intill deras befintliga markanvisning. Tillsammans med markanvisningen från 2012 omfattade projektet cirka 270 lägenheter. Bolaget åtog sig även att samarbeta med Stockholm Parkering för att möjliggöra parkering för bostäder och centrumbesökare. I samband med markanvisningen beslutade exploateringsnämnden om ett reviderat inriktningsbeslut för projektet omfattande 14,6 miljoner kronor (E2012-513-01612).

2022-05-12 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för en parkeringsanläggning inom fastigheten Örby 4:1 under Rangstaplan med minst 98 parkeringsplatser för allmän besöksparkering till Högdalens centrum. Anläggningen fick också inrymma boendeparkering. I samband med markanvisningen beslutade exploateringsnämnden om ett reviderat inriktningsbeslut för projektet omfattande 60 miljoner kronor i beräknade utgifter (E2022-01730).

Överenskommelse om exploatering

Aktuell överenskommelse om exploatering fullföljer och ersätter tre markanvisningsavtal (från 2013, 2016 och 2022) och tilläggsavtal. Överenskommelsen omfattar tre upplåtelser med tomträtt. Två traditionella fastigheter kommer att upplåtas med tomträtt för både bostäder och lokaler. En tredimensionell fastighet kommer att upplåtas med tomträtt för underjordiskt parkeringsgarage.

Bolaget ska bygga cirka 365 nya bostäder och cirka 1700 kvadratmeter nya lokaler. Den nya bebyggelsen uppförs som två höghus som vardera sitter ihop med en lägre lamellbyggnad respektive med en låg sockelbyggnad. Höghuset närmast tunnelbanan blir 27 våningar högt och kommer att markera Högdalens centrum som viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Höghuset vid Rangstagatan blir 16 våningar högt. Bolaget ska också bygga ett nytt underjordiskt garage i två våningsplan, som delvis ersätter dagens markparkeringsplatser. Garaget ska inrymma bilparkeringsplatser för både allmänhetens besökare till Högdalens centrum, sim- och idrottshall med mera och de nya bostäderna. Garaget ska även inrymma cykelförråd för den nya bebyggelsen. Bolaget ska erbjuda mobilitetstjänster för de boende.

Bolaget kommer att ansvara för och bekosta återställnings- och anslutningsarbeten ovan den underjordiska parkeringsanläggningen och inom den intilliggande allmänna platsen.

Bolaget ska stå för kostnaderna för samtliga anslutningar till tekniska ledningar och system, inklusive vatten och avlopp.

I ovan nämnda markanvisningsavtal har avtalspart på byggaktörssidan varit Åke Sundvall Projekt AB. Åke Sundvall i Stockholm AB har i markanvisningsavtalen åtagit sig gentemot Staden att solidariskt med Åke Sundvall Projekt AB ansvara för

fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser. Åke Sundvall i Stockholm AB har nu bildat ett dotterbolag, ÅS i Söderort AB som i sin tur har bildat ett dotterbolag, ÅS Rangstaplan AB. ÅS Rangstaplan AB planeras bli det bolag som genomför projektet. Mot denna bakgrund föreslås att ÅS Rangstaplan AB inträder som part i överenskommelserna i stället för Åke Sundvall Projekt AB, vilket regleras genom den överenskommelse som godkänns i detta tjänsteutlåtande. Moderbolaget Åke Sundvall i Stockholm AB ställer fortsatt säkerhet genom en borgensförbindelse.

Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtt på delegation.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger en projektekonomi i balans, vilket är i linje med det reviderade inriktningsbeslutet 2022.

I detta ärende uppgår investeringen till 84,6 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar inklusive tidigare nedlagda utgifter ett nettonuvärde om 0 miljoner kronor motsvarande 0 tusen kronor/ekvivalent lägenhet, vilket är i linje med det reviderade inriktningsbeslutet 2022. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea). Exklusive tidigare nedlagda utgifter är nettonuvärdet 13 miljoner kronor motsvarande 41 tusen kronor/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 13,04.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 84,6 miljoner kronor, varav 13,4 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggningskostnader för ombyggnad av Rangstagatan och Sjösavägen, samt för det nya torget på Rangstaplan. Det nya torget kommer att ha vistelseytor och gångstråk som ansluter mot Högdalens centrum.

Torget kommer att ramas in av den nya bebyggelsen, befintliga centrumbyggnader och den kulturhistoriskt värdefulla sim- och idrottshallen.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet har den beräknade projektutgiften för utredning och projektering ökat med cirka 8,3 miljoner kronor och den beräknade utgiften för anläggningsarbetena har ökat med cirka 7 miljoner kronor. En utgiftspost för marksanering på cirka 5 miljoner kronor har tillkommit. Risk- och reservmedel enligt kontorets nya rutiner har avsatts vid kalkylering för hantering av framtida osäkerheter. Det medför att budgeten för risk och reserv sammanlagt nu är cirka 2,5 miljoner kronor högre än vid det reviderade inriktningsbeslutet.

Av utgifterna utgör 10,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Bolaget ska stå för kostnaderna för samtliga anslutningar till tekniska ledningar och system, inklusive vatten och avlopp.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 219 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något lägre. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent. Projektets täckningsgrad exklusive tidigare utgifter är 122 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan det reviderade inriktningsbeslutet 2022 och förslag till genomförandebeslut.

	Rev inriktningsbeslut	**Förslag till genomförandebeslut**
Beslutstidpunkt	2022-05	2026-09
Utgifter (brutto)	60,0 mnkr	84,6 mnkr
varav utredningsutgifter	12,3 mnkr	13,4 mnkr
Inkomster (brutto) ej försäljning, ej avgäld	Inga förväntade inkomster	Inga förväntade inkomster
Upparbetat	6,1 mnkr	13,4 mnkr
Tomträttsavgäld/år*	1,9 mnkr	2,5 mnkr
Markförsäljning	-	-
Nettonuvärde**	0 mnkr (6 mnkr exkl. tidigare utgift)	0 mnkr (13 mnkr exkl. tidigare utgift)
Täckningsgrad**	100 % (114 % exkl. tidigare utgift)	100 % (122 % exkl. tidigare utgift)
Nettonuvärde/lgh	1 tkr (29 tkr exkl. tidigare utgift)	0 tkr (41 tkr exkl. tidigare utgift)
Nettoutgift/lgh ** Inkl tidigare nedlagt	222 tkr	219 tkr

Bostadsvolymen har ökat något sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2022 vilket innebär högre intäkter för projektet.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 84,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,4	-1,5	-4,8	-8,6	-7,7	-48,6	-84,6
Inkomster (exkl. försäljning)	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-13,4**	**-1,5**	**-4,8**	**-8,6**	**-7,7**	**-48,6**	**-84,6**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Kom-mentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,5	2,5	2,5	2,5	max 2,5	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-0,2	-0,6	-5,9	-0,4	-3	totalt -10,9
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -1,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -1,8	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0

Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**2,2**	**1,6**	**-3,6**	**1,9**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 10,9 miljoner kronor. Projektet har inga icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,5 miljoner kronor per år, vilket är en ökning med 0,6 miljoner kronor per år jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet 2022.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska riskerna bedöms vara hanterbara. Risken för att stadens åtgärder inom allmän plats ska medföra väsentligt ökade projektutgifter bedöms som låg. Systemhandlingen är framtagen och stadens investeringar avser främst gatuarbeten i Rangstagatan och Sjösavägen samt anläggandet av ett nytt torg på Rangstaplan. För att hantera osäkerheter har ett riskpåslag om cirka 10 procent samt en reserv om ytterligare cirka 10 procent inkluderats i kalkylen. Ledningsomläggningar är begränsade och förutsättningar utredda. Risken för oförutsedda kostnadsökningar bedöm sammantaget därför som låg.

Slutsats ekonomi

Kontoret bedömer att projektet kan finansieras inom budget och har projektekonomi i balans. Detta är i linje med det reviderade inriktningsbeslutet 2022, då nettonuvärdet liksom nu var 0 miljoner kronor. Nettonuvärde exklusive tidigare nedlagda utgifter är 13 miljoner kronor.

Totalt uppgår utgifterna till 84,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Projektet har tagit fram en relativt detaljerad systemhandling, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt kostnadskontroll. Projektkalkylen har även risk- och reservpåslag om cirka 10 procent vardera för att hantera framtida osäkerheter.

Med hänsyn till projektets omfattning och det stora antalet nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, samt att projektet starkt bidrar till utvecklingen av Högdalens centrum med bättre service och mer attraktiva och trygga allmänna platser bedöms osäkerheterna och riskerna vara godtagbara.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet planerar nu för cirka 365 nya lägenheter i hyresrätter, vilket är en ökning med 15–65 lägenheter jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet 2022. Av områdesfakta på stadens hemsida framgår att det i stadsdelen Högdalen finns 5284 lägenheter i flerbostadshus, 303 småhus och 160 specialbostäder. Av lägenheterna i flerbostadshusen är 55 procent upplåtna med hyresrätt och 45 procent är bostadsrätter.

Projektet bidrar med nya bostäder och handelsytor tillförs i ett kollektivtrafiknära läge vilket uppfyller flera av stadens mål för att stärka Högdalens centrum och skapa mer attraktiva och trygga allmänna platser samt målet om 4000 bostäder i genomförandebeslut. Genom att huvudsakligen utveckla hårdgjorda parkeringsytor skapas nya värden i området, vilket stämmer väl överens med översiktsplanen där parkeringsytor vid Högdalens centrum särskilt pekas ut som en stor möjlighet till stadsutveckling. Projektet bidrar också till översiktsplanens mål om att stärka det strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör nya lokaler och service i strategiska lägen i Högdalens centrum. Dessa kommer att bidra till en mer aktiv och trygg plats vid det nya torget och ge ett välbehövligt tillskott av nya arbetsplatser i söderort.

Projektet ska verka för bostäder med särskild service inom LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) eller bostäder med särskilt stöd inom SoL (socialtjänstlagen), 6–12 lägenheter samt gemensamhets- och personalytor.

Social hållbarhet

Projektet tar i anspråk befintlig hårdgjord markparkering och ersätter den med nya bostäder och ett nytt torg. Detta kommer att bidra till socialt värdeskapande i form av tryggare platsbildningar med nya vistelsemiljöer, förbättrade gångstråk och kopplingar mellan centrums olika delar där till exempel sim- och idrottshallen är en viktig målpunkt. Sammantaget kan projektet bidra till en bättre social sammanhållning i området.

Projektet bidrar också till att stärka det strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved.

Jämställdhet och trygghet

Projektets jämställdhetsanalys har bland annat utgått ifrån underlaget Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm (av lokalpolisområdet Globen och Farsta, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen) där det i dialoger som stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört framkommit att kvinnor generellt är mer otrygga än män i Enskede-Årsta-Vantör, bland annat i Högdalen. I Högdalens centrum har både medborgare och centrumpersonal också beskrivit att området runt tunnelbanan upplevs som otryggt.

Projektets jämställdhetsanalys har legat till grund för arbetet med planeringen av den allmänna platsen. Rangstaplan består idag främst av en stor markparkering samt trafikfunktioner, och används enbart för biltrafik. Fokus i projektet har varit att skapa trygga och inkluderande platser och kopplingar. Konsekvenserna av projektet innebär att nya torgytor, nya lokaler i bottenvåning, nya bostäder med entréer mot gator möjliggörs vilket ger goda förutsättningar för trygga miljöer genom aktivering av gaturummet, mer tillgängliga och attraktiva vistelsemiljöer samt nya målpunkter.

Under genomförandetiden kan byggskedet innebära tillfälliga störningar, varför staden och byggaktören behöver arbeta med trygghet under byggtid i form av samordning, tydlig information och åtgärder för att minska påverkan.

Sammantaget bedöms projektet bidra till en mer trygg och jämställd miljö över tid.

Barn

Projektet medför en förbättring för barn och unga. Den allmänna platsmarken har planerats för att stärka rörelsemönster med trygga och trafikseparerade gångvägar och stråk som knyter samman målpunkter i centrum. Tydliga gångstråk och kraftigt reducerade fordonsrörelser på torget bidrar till en säkrare miljö för barn och unga. Majoriteten av all markparkering förläggs i garage vilket frigör mer yta på Rangstaplan för torgytor och mötesplatser, vilket förbättrar tryggheten för barn och unga, samt ger bättre förutsättningar för utevistelse och rörelse i centrum.

Tillgänglighet

Den allmänna platsen på Rangstaplan kring den nya bebyggelsen har sedan plansamrådet bearbetas för att öka tillgängligheten. Det avser främst nivåskillnaderna

mellan föreslagna torgytor och omgivande gator. Planområdet sluttar mot nordost med en, ur tillgänglighetssynpunkt, acceptabel lutning. Entréer från alla nya hus finns mot omgivande gator, gångstråk tydliggörs för att skapa mer orienterbara och användbara miljöer med goda siktlinjer. Bolaget kommer att bygga en tillgänglig publik entré med hiss från parkeringsanläggningen till den ovanpåliggande allmänna platsen. Sammantaget bedöms projektet stärka tillgängligheten i området, även om vissa begränsningar kvarstår till följd av terrängen.

Miljömässig hållbarhet

Projektet innebär exploatering av en redan hårdgjord markparkeringsplats med träd- och buskplanteringar, inga nya hårdgjorda ytor tillkommer. Större grönområden finns i närliggande parken Bandängen.

Projektet bidrar till hållbar stadsutveckling genom att förtäta bostadsbebyggelsen på mark som redan är hårdgjord.

Tidig miljöbedömning

Det finns inga större lågpunkter eller instängda områden inom planområdet varför risken för översvämningar till följd av häftiga skyfall bedöms som låg, enligt dagvattenutredningen för allmän platsmark. Nedströms planområdet, längs med tunnelbanans sträckning och i parken Bandängen nordöst om stationen, finns lågpunkter där vatten kan ansamlas vid extrema regn.

Projektet kommer att behöva hantera markföroreningar avseende koppar, PAH-M och PAH-H som den kompletterande miljötekniska markundersökningen påvisat. Halter i en av fyra provgropar ligger över Storstadsspecifika riktvärden (SSRV) - Scenario Flerbostadshus med källare. I samma provgrop påträffades asfalt och asfaltgrus med höga halter av PAH. Påvisade halter av PAH i jord kommer sannolikt från det ovanpåliggande skiktet av tjärasfalt och asfaltgrus.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från järnvägstrafik och vägtrafik, samt för verksamhetsbuller från de fläktar som finns på närliggande centrumbyggnader. Bullerreducerande åtgärder behövs på de nya bostadshusen och vid bullerkällan på centrumbyggnaderna.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket Länsstyrelsen håller med om, och de åtgärder som identifierats kan hanteras inom ramen för projektets fortsatta genomförande.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon kompensation för ianspråktagen grönyta kommer inte att göras eftersom begränsade ekologiska och inga rekreativa värden påverkas.

På Rangstaplan finns 34 befintliga askar planterade och av dessa bedöms 28 omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Flera av dessa träd är underutvecklade på grund av dåliga växtförutsättningar och har stamskador på grund av påkörning. I

princip samtliga befintliga träd behöver fällas i samband med projektets utbyggnad. Projektet planerar att som ersättning plantera cirka 40 nya träd. Länsstyrelsen har meddelat dispens från biotopskyddet. Vid nyplantering kan bättre förhållanden skapas för träden. Bedömningen är att mer växligheter och gröna ytor kommer att tillskapas än vad som finns idag när stora delar av markparkeringen blir torg- och centrumytor. Goda förutsättningar för växtlighet kommer att säkerställas med tillräckligt djup i överbyggnaden för den allmänna platsen som underbyggs med garage.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012 – oktober 2017", med undantag för energikraven där Bolaget kan välja att uppfylla energikraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" version 3.0. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Konstnärlig utsmyckning

I samråd med Stockholm Konst kommer medel att avsättas för ett Stockholm Konstprojekt, vilket är ett tillskott jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet 2022, då konstmedel saknades.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen har planerat antagande under vintern 2026/2027. Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas så genomförs detaljprojektering under 2027. Under 2027–2028 genomför kontoret en första entreprenad där bland annat en elledning som tillhör Trafikförvaltningen ska läggas om. Bolaget planerar sin byggstart till 2029 och första inflyttning bedöms till årsskiftet 2030/2031. Kontoret planerar att genomföra finentreprenader under 2031–2032.

Risker och osäkerheter

Projektområdet är trångt och komplicerat. Under byggaktörens byggnation av det nya garaget kommer det att behöva säkerställas att både trafik, handel och tillgänglighet kan upprätthållas under byggtiden. Särskilt viktigt är samordningen med projekt Önskehemsplan som också planeras på redan hårdgjorda parkeringsytor på andra sidan Högdalens centrum. De båda centrumprojekten samordnas så att de inte genomförs samtidigt, eftersom det skulle få mycket stor påverkan på trafik och parkering vid centrum.

Projektet omfattar många gränsdragningar mellan kontorets utbyggnad och byggaktörens ansvar för återställande- och anslutningsarbeten för den allmänna platsen vilket kräver samordning. Detta medför vissa risker kopplade till genomförande, tidplan och omfattning, vilka har identifierats och hanterats inom projektets planering och kalkyl.

Tidplanen är beroende av att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Om detaljplanen överklagas kommer det att påverka tidplanen, vilket är en vanlig osäkerhet i planprocesser.

Tekniska frågor, såsom ledningsomläggning och utbyggnad av allmän plats, har utretts och bedöms vara genomförbara. Kalkylen inkluderar riskpåslag för att hantera variationer i genomförandeskedet.

En befintlig kiosk i södra delen av Rangstaplan kommer att behöva flyttas eller rivas i god tid innan garaget börjar att byggas, vilket hanteras mellan kioskägaren och trafikkontoret. Hanteringen bedöms kunna ske inom ramen för trafikkontorets upplåtelseavtal med kioskägaren.

Bolaget har ett relativt stort och komplicerat byggprojekt för garaget och bostadshusen, där den nya centrummarkören för Högdalen i form av 27-våningshuset närmast tunnelbanan innebär en särskild utmaning. Det finns en risk för att oförutsedda tekniska problem och sena ändringar uppstår som kan leda till högre kostnader och förskjuten tidplan. Det kan i sin tur äventyra bolagets projektekonomi. En förskjuten tidplan kan även medföra högre kostnader för staden.

Sammantaget bedöms projektets risker vara hanterbara, och det finns förutsättningar att genomföra projektet enligt plan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och har åtagit sig att verka för att bostäderna byggs.

Trafiknämndens ansvar ändras från att omfatta en stor markparkering till ett nyanlagt torg.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser att projektet bidrar till att utveckla och stärka Högdalens centrum i enlighet med översiktsplanen. Kopplingen mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved är utpekat som ett viktigt strategiskt samband som behöver stärkas för att uppnå ett socialt hållbart Stockholm. Högdalens centrum är ett viktigt stadsdelscentrum i söderort och genom föreslagen utveckling av centrum kan tillgängligheten till stadskvaliteter, samt rörelse och utbyten mellan omgivande stadsdelar öka. Projektet stadsutvecklande värden är betydande och bidrar till stadens mål om fler bostäder, stärkt serviceutbud, förbättrade offentliga miljöer och ökad trygghet.

Kontoret ser mycket positivt på att befintlig markparkering tas bort och att bolaget bygger ett nytt underjordiskt parkeringsgarage. Detta frigör stora ytor på Rangstaplan för torg och mötesplatser, vilket förbättrar tryggheten för barn och unga, samt ger bättre förutsättningar för utevistelse och rörelse i centrum. Det nya höghuset närmast tunnelbanan blir 27 våningar högt och kommer att bli en ny centrummarkör för Högdalen som viktig tyngdpunkt i södra Stockholm.

Kontoret ser risker kopplade till genomförande, tidplan och omfattning med anledning av projektets många gränsdragningar mellan kontorets utbyggnad och byggaktörens ansvar för återställande- och anslutningsarbeten för den allmänna platsen. Detta medför behov av samordning, vilket regleras i överenskommelse om exploatering med tillhörande bilagor. I ett relativt stort och tekniskt komplicerat projekt som detta finns det alltid risk för oförutsedda händelser och problem, både hos staden och hos bolaget. Kontoret bedömer att riskerna i projektet kan hanteras och att projektkalkylens risk- och reservpåslag om cirka 10 procent vardera för att hantera framtida osäkerheter räcker.

Kontoret bedömer att projektet har en ekonomi i balans vilket är i linje med det reviderade inriktningsbeslutet 2022. Nettonuvärde exklusive tidigare nedlagda utgifter är 13 miljoner kronor.

Projektet innebär en utvidgning av dagens centrum och ger ett tillskott med ett stort antal nya hyresrätter till stadsdelen i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Projektet omfattar byggnation på redan hårdgjorda ytor som idag används för markparkering. Dagens markparkering ersätts av ett nytt underjordiskt garage, vilket möjliggör att ett nytt torg kan anläggas som bidrar till ökad trygghet och trivsel samt fler mötesplatser. Några rekreativa eller ekologiska värden riskeras inte.

Mot bakgrund av detta är projektet angeläget att genomförs trots det ekonomiska resultatet.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 oktober 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010–2035. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Högdalens Centrum Rangstaplan som bidrar till att utveckla Högdalens centrum i enlighet med översiktsplanen. Nya bostäder tillkommer i ett kollektivtrafiknära läge, och utvecklingen med ett nytt torg och bebyggelse med centrumlokaler i bottenplan väntas bidra till ökat stadsliv och trygghet på platsen.

Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar en ekonomi i balans, i linje med gällande inriktningsbeslut.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har mycket små marginaler och en god kostnadskontroll är central i genomförandet av projektet. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det även är av stor vikt att projektet samordnas med exploateringsprojektet Önskehemsplan som avser utveckling på motsatta sidan om Högdalens centrum, för att minimera påverkan på trafik och parkering vid centrum.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Örby 4:1, projekt Högdalens Centrum Rangstaplan, till en projektutgift om 84,6 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Projektet syftar till att möjliggöra cirka 365 nya bostäder och cirka 1700 kvadratmeter nya lokaler i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen uppförs som två höghus som vardera sitter ihop med en lägre lamellbyggnad respektive med en låg sockelbyggnad. Höghuset närmast tunnelbanan blir 27 våningar högt och kommer att markera Högdalens centrum som viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Befintliga markparkeringsplatser inom allmän plats på Rangstaplan flyttas ner i ett nytt underjordiskt garage och istället anläggs ett nytt torg med vistelseytor och gångstråk som ansluter mot Högdalens centrum.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen av höghus på viktiga parkeringsplatser i Högdalens centrum. Förslaget är starkt kritiserat av närboende och kommer att innebära en försämring av områdets infrastruktur och tillgänglighet.