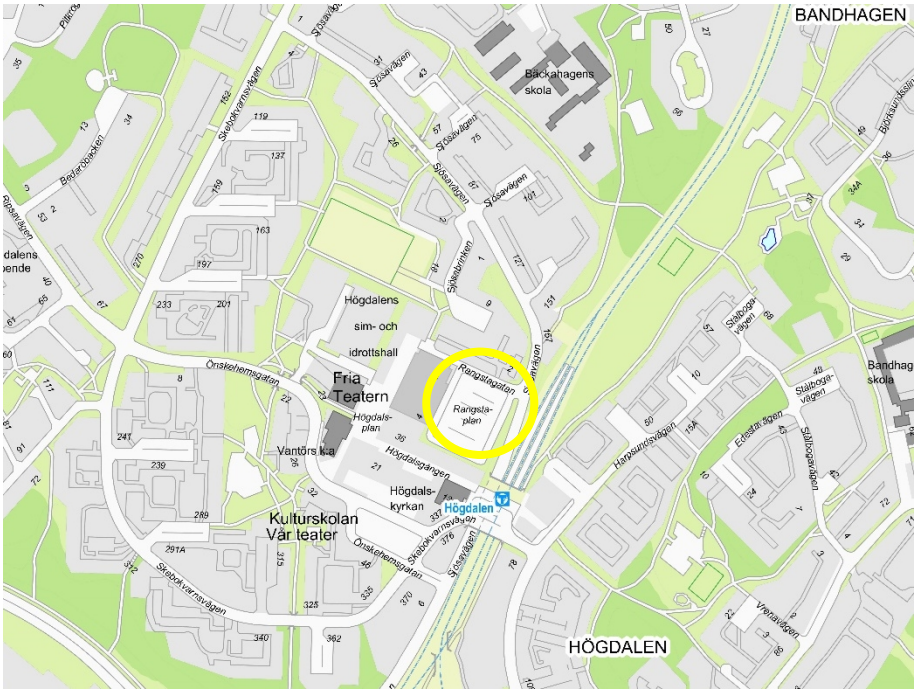
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353

Antagandehandling
Dnr 2013-13851
2026-09-03

Planbeskrivning
Detaljplan för del av Örby 4:1 vid Rangstaplan i stadsdelen Högdalen, S-Dp 2013-13851



Planområdet markerat med gul ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Sammanfattning

I översiktsplanen redovisas Högdalen som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås med såväl bostäder, service, kultur och verksamheter liksom gator, parker, kultur och idrottsytor. Särskilt markparkeringar nära centrum lyfts fram som platser där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns.

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen komplettera och utveckla Högdalens centrum med cirka 360 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. Utvecklingen med en ökad skala och koncentration bedöms bidra till att stärka Högdalen som ett av södra Stockholms viktiga centrum. Planen ska utgå från tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala och koncentration nära centrum och tunnelbana.

Planen möjliggör ett nytt grönt torg som ramas in av bebyggelse med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningarna. 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 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.

Med centrummarkören förstärks grundtankarna med tunnelbanestaden. Punkthuset inordnar sig i, och skapar ett tydligare sammanhang för bebyggelselagret med senare tillkomna punkthus. Under delar av torgytan anläggs ett garage i två plan. Garaget tillgodoser behovet av allmänna parkeringsplatser samt täcker behovet av boendeparkering för den nya bebyggelsen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Granskning	6 november – 3 december 2024
Godkännande i SBN	24 september 2026
Antagande i KF	1:a kvartalet 2027

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Innehåll

No table of contents entries found.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt ett arkitekturprogram.

Utredningar

Utredningar som tagits fram till samrådet:

- *PM Översiktlig riskbedömning* (Structor, 2017-03-15)
- *Översiktlig Miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2017-11-13)
- *PM Geoteknik – markförhållanden och grundläggning* (Structor, 2017-12-12)
- *Vindkomfortstudie* (SMHI, 2018-01-30)
- *Komplettering till vindkomfortstudie* (SMHI, 2019-09-25)
- *Parkeringsutredning* (SWECO, 2019-10-01)
- *Bullerutredning* (Structor, 2019-10-07)
- *PM Brandtekniska projekteringsanvisningar* (Bengt Dahlgren, 2020-01-09)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2020-01-15)

Utredningar som tagits fram eller reviderats efter samrådet:

- *Landskapsanalys Högdalen centrum* (White Arkitekter, maj 2020)
- *Kulturmiljöanalys Högdalen* (Tyréns, 2023-03-10)
- *Handelsanalys Högdalen centrum* (WSP, mars 2023)
- *PM Översiktlig riskbedömning* (Structor, 2024-02-26)
- *Uppdaterad vindkomfortstudie* (SMHI, 2024-03-20)
- *PM Avfallshantering* (DinellJohansson, 2024-03-22)
- *PM Mobilitet och parkering* (DinellJohansson, 2024-05-03)
- *Dagvattenutredning kvartersmark* (Structor, 2024-05-29)
- *PM Trafikutredning* (Tyréns, 2024-06-14)
- *Dagvattenutredning allmän platsmark* (Ramboll, 2024-06-13)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Bengt Dahlgren, 2024-08-19)
- *PM Trafikbuller, verksamhetsbuller, stomljud och vibrationer* (Structor, 2024-10-25)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Liljemark Consulting, 2024-10-28)

Utredningar som tagits fram eller reviderats efter granskningen:

- *PM Översiktlig riskbedömning* (Structor, 2024-02-26, reviderad 2025-03-06)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

− *Dagvattenutredning allmän platsmark* (Ramboll, 2024-06-13, reviderad 2025-01-28)
− *Dagvattenutredning kvartersmark* (Structor, 2024-05-29, reviderad 2025-11-14)
− *PM Mobilitet och parkering* (DinellJohansson, 2024-05-03, reviderad 2026-04-22)

Övrigt underlag

− *Arkitekturprogram* (Stockholms stad, DinellJohansson, 2024-10-29, reviderad 2026-08-16)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup och Henrik Nilzén med konsultsamverkan av Magnus de Vries, WSP Sverige AB. Exploateringskontoret har medverkat genom projektledare Johan Skutin. Medverkande byggaktör har varit Åke Sundvall AB och byggaktörens arkitekt har varit DinellJohansson.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens huvudsakliga syfte är att utveckla Högdalens centrum genom att i enlighet med översiktsplanen komplettera området med cirka 360 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. Utvecklingen sker genom att omvandla markparkeringen vid Rangstaplan och syftar till att Högdalen ska kunna behålla sin roll som tyngdpunkt i söderort. Planen ska stärka tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala och koncentration nära centrum och tunnelbana. Den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till närområdets övergripande gestaltningsprinciper där kontrasten mellan höga och låga byggnader är utmärkande. I likhet med övriga punkthus i Högdalen ska de nya höga husen utföras i varma ljusa kulörer.

Planen syftar även till att skapa en grön torgmiljö som bidrar till biologisk mångfald och värmereducerande skugga vilket främjar gångtrafik och vistelse samt hanterar framtida klimatförändringar.

Bottenvåningarna som vetter mot Rangstaplan ska vara förhöjda, innehålla lokaler för centrumändamål samt i hög grad vara upp-

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

glasade i syfte att skapa förutsättningar för stadsliv och ett utvidgat centrum. Bottenvåningarna mot Sjösavägen ska utformas för att stärka gaturummet och bidra till en ökad upplevd trygghet.

Huvuddrag

Planförslaget utgår från tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala och koncentration nära centrum och tunnelbana. En ny centrummarkör, 27 våningar hög, placeras nära tunnelbanan. Byggnaden blir synlig från långa avstånd och ska markera Högdalens centrum som en viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Byggnaden är uppdelad i två sidledes och i höjd förskjutna volymer i tunnelbanans riktning. Längs Sjösavägen placeras en lägre byggnad som kopplas till centrummarkören. Planen bidrar med att, i enlighet med översiktsplanen, utveckla Sjösavägen till ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil.

Mot Rangstagatan placeras ett punkthus om 16 våningar med en sockelbyggnad i två våningar som ramar in det nya torget mot norr. Tillkommande bebyggelse förstärker grundtankarna med tunnelbanestaden samtidigt som ett nytt läsbart bebyggelselager med punkthus i 16 våningsskalan framträder. Ett bebyggelselager där sentida tillskott kan inordnas i ett tydligare sammanhang och där framtida kompletteringar kan inordna sig.

Planen möjliggör ett nytt grönt torg då markparkeringen ersätts av ett parkeringsgarage under delar av torget. Torget ramas in och definieras av ny- och befintlig bebyggelse kring Rangstaplan. Mot torget ska bottenvåningarna i den nya bebyggelsen vara förhöjda, innehålla lokaler för centrumändamål samt i hög grad vara uppglasade. Tillsammans skapar det förutsättningar för levande bottenvåningar, vistelsevänliga ytor och ökad trygghet i området. Under delar av torgytan anläggs ett parkeringsgarage i två plan. Parkeringsgaraget tillgodoser behovet av allmänna parkeringsplatser samt täcker behovet av boendeparkering för den nya bebyggelsen. Cirka 20 markparkeringar kommer att finnas kvar på torget.

Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och utgörs till stor del av markparkeringen strax norr om Högdalsgången. Fastigheten ägs av Stockholms stad. Planområdet gränsar i väster till

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Högdalens sim- och idrottshall, i norr till Rangstagatan och i öster till Sjösavägen. Planområdet omfattar cirka 9 000 kvm.



Planområdet på flygfoto.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Högdalen redovisas 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 – 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.

Stockholms byggnadsordning

Högdalen är ett tydligt exempel på en tunnelbanestad. Högre byggnader placerades närmast centrumanläggningen och tunnelbanestationen, med en succesiv nedtrappning av bebyggelsens skala i mer perifera delar.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

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.

Vägledningar vid utbyggnad av gator och torg är bland annat att bottenvåningar ska utformas så att stadsrummet aktiveras samt att gaturummens och torgens mått och proportioner särskilt studeras för att nå ett aktivt och upplevelserikt stadsliv.

Detaljplan

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.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i november 2012 att anvisa mark för 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter på del av Örby 4:1 (Rangstaplan) till Åke Sundvall Projekt AB. I september 2016 beslutade exploateringsnämnden om en kompletterande markanvisning för cirka 80-100 lägenheter till Åke Sundvall Projekt AB. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2022 att anvisa mark för ett parkeringsgarage under Rangstaplan till Åke Sundvall Projekt AB.

Kommunala beslut i övrigt

I februari 2014 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter för området som markanvisades 2012.

Den 25 maj 2023 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av samrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning. Revideringen av samrådsförslaget innebär att bebyggelsen bättre anpassas till Högdalens stadsbild och att ett större vistelsevänligt grönt torg anläggs.

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. Planområdet ligger inom influensområdet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor. Parkeringsytan omgärdas av gångytor av markbetong. På parkeringsytan finns ett flertal rektangulära växtbäddar varav några innehåller planterade träd. I öster finns en slänt med träd och buskar som tar upp nivåskillnaderna mellan Rangstaplan och Sjösavägen.



Växtbädd med planterat träd som bryter upp delar av markparkeringen.

Inom planområdet sluttar marken mot nordost, från cirka +39,0 i syd närmast centrumanläggningen, till cirka +36,4 i nordost mot Rangstagatan. Nivåskillnaden mellan Rangstaplan och Sjösavägen är som högst cirka 5,5 meter närmast Högdalsgången och avtar norrut fram till korsningen Sjösavägen/Rangstagatan.

Alléer omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och 5 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbal-

Naturvärden

På Rangstaplan finns 34 askträd planterade. Av dessa bedöms 28 omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. En stor del av träden är underutvecklade på grund av dåliga markförhållanden och har stamskador på grund av påkörning. Trädens ålder har inte fastställts men bedöms vara äldre än 30 år.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet saknar ytor för rekreation- och friluftsliv. I planområdets närhet finns Bandängens stadsdelspark som sträcker sig från Högdalens centrum och cirka 500 meter norrut längs spårområdet. I norra delen av stadsdelsparken, närmast Bandhagen, finns en parklek med djur. Från planområdet är det cirka 300 meter till parkens närmaste entré. Närmaste bollplan finns cirka 150

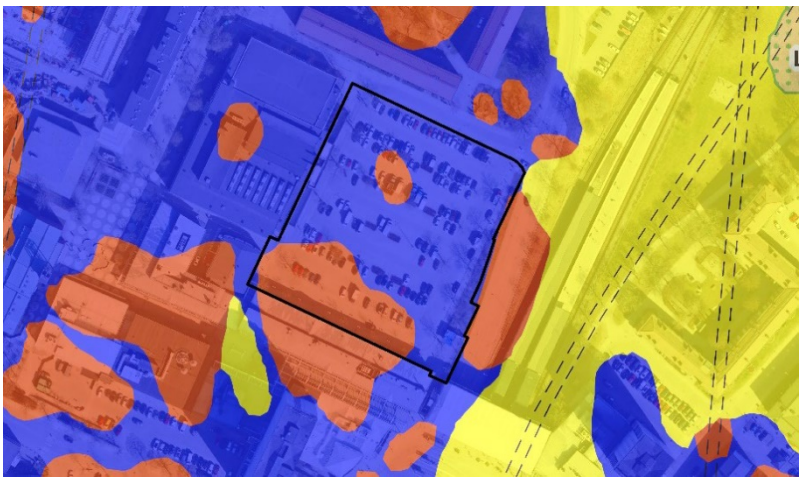
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

meter nordväst om planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns Högdalens sim- och idrottshall.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Rangstaplan utgörs av ett fastmarksområde bestående av morän eller ytnära berg som är övertäckta med fyllnadsmassor och med en överbyggnad av jord- och bergkrossmaterial för parkeringsytan. Enligt den miljötekniska markutredningen är fyllnadslagrets mäktighet normalt mellan 1-1,5 m.



Utdrag ur Stockholm stads Byggnadsgeologiska karta. Blått betecknar morän, rött visar berg i dagen eller ytnära berg och gult visar områden med lera. Planområdet, markerad med svart linje, är idag hårdgjort och överfyllt med jord och bergkrossmaterial.

Ledningar

Inom planområdet finns ett flertal elledningar samt avloppsledningar som via brunnar leder dagvatten från markparkeringen till den större dagvattenledningen i Rangstagatan. Anslutningar för vatten-, spillvatten- och teleledningar till en kiosk finns i planområdets södra del. I Rangstagatan och Sjösavägen finns ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten och gas. Längs Sjösavägens trottoar har SL högspänningsledningar (33 kV-elledningar).

Ras/skred

Markförhållandena med fastmark och plan markyta innebär att risken för spontan ras eller skred i samband med exploateringen är obefintlig.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

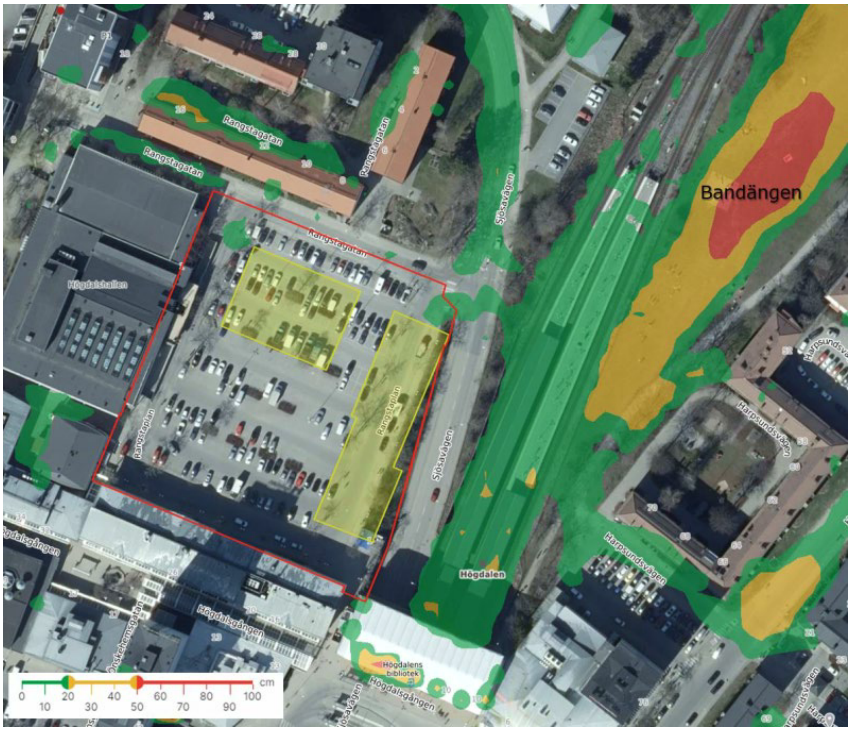
Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts. Berggrunden bedöms vara normalstrålande och erfordra radonskyddande grundkonstruktion enligt PM Geoteknik (2017-12-12).

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns ingen indikation på lågpunkter inom planområdet varför översvämningar till följd av häftiga skyfall bedöms som låg enlig dagvattenutredning för allmän platsmark (2024-06-13, reviderad 2025-01-28). Nedströms planområdet, längs med tunnelbanans sträckning och i parken nordöst om stationen, finns lågpunkter där vatten kan an-samlas vid extrema regn.



Utdrag från dagvattenutredningen som visar Stockholm stads skyfallsmodell. Maximala vattennivåer vid simulerat 100-årsregn. Grönt visar vattendjup 5–20 cm, gult 10-50 cm och rött över 50 cm. Plangräns visas med röd linje, kvartersmark visas med gult. (Ramboll)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas via kommunalt ledningsnät till Älvsjö-Mälartunneln med mynning i Klubbenområdet i Mälaren. Primär recipient är därmed Mälaren-Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärden uppnår måttlig ekologisk status med målsättning att uppnå god ekologisk status till år 2027. Utslagsgivande

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

för den måttliga ekologiska statusen var vid statusklassningen miljögifter, eftersom koppar och icke-dioxinlika PCB:er inte uppnår god status (VISS, 2024-04-26).

Fiskarfjärden uppnår ej god kemisk status (VISS, 2024-04-26) till följd av höga halter av kvicksilver, bromerad difenyleter, Perfluoroktansulfonat (PFOS), bly, antracen och tributyltenn. Enligt beslutad miljökvalitetsnorm ska god kemisk status uppnås. Kvicksilver och polybromerade difenyletrar är undantagna från miljökvalitetsnormen. Dessa ämnen har mindre stränga krav eftersom det anses tekniskt omöjligt att sänka dess halter till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

I dagsläget avvattnas området via dagvattenbrunnar till det kommunala ledningsnätet, utan kända fördröjnings- eller reningsåtgärder. Utmed Rangstagatan i norr och Sjösavägen i öster avleds spillvatten och dagvatten i separata ledningsnät (duplikatsystem).

Befintlig bebyggelse

En grillkiosk i planområdets södra del utgör planområdets enda bebyggelse.

Stadsbild

Högdalens centrumkärna karaktäriseras av låg bebyggelse längs med ett handelsstråk, småskaliga torg, smala gränder och stora markparkeringar. Två bostadshus accentuerar centrum, ett höghus med tolv våningar 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, vilket resulterat i att läsbarheten har försvagats i Högdalens ursprungliga struktur.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Flygvy som visar den karaktäristiska kransen av punkthus, grupperade kring storgårdskvarter (beige), som omsluter Högdalens centrum. Senare års tillskott av högre punkthus (ljusgrönt) i centrumets periferi. Skivhuset markerar centrum (rött).



Vy från Rangstaplan mot skivhuset med Högdalens karaktäristiska symbol, tuppen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Högdalen är en av de så kallade ABC-städer från 1950-talet där tunnelbanan och centrum var de centrala delarna och en förutsättning för områdenas tillväxt. Typiskt för perioden är att planeringen av bebyggelsen skedde i kontraster genom en låg bebyggelse med accenter bestående av höga byggnader som påvisar

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

centrum. Krav på gångavstånd till tunnelbanan medförde en högre exploateringsgrad kring stationerna. Högre hus och lameller kring en torgbildning var den stadsmässiga struktur som blev lösningen. Bilismens tillgodosedda behov i form av stora parkeringsytor, både norr och söder om centrum, var också enligt modernismens anda. Högdalen och dess centrum var en plats där bilen på allvar fått genomslag. Här bär de centrumnära markparkeringarna på information och förståelse för en omvälvande tid när bilinnehavet i Sverige steg dramatiskt.

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering har Högdalen centrum som helhet ett visst arkitekturhistoriskt värde som främst visar sig i den grundande planstruktur som byggnaderna är uppförda utefter. En del av de byggnader som är belägna inom området bär på höga arkitekturhistoriska värden så som Vantörs kyrka och Högdalens sim- och idrottshall.

Högdalens arkitektur var när det byggdes, banbrytande och experimentell gällande val av fasadmaterial. Många små och stora ombyggnationer har dock genomförts sedan Högdalen stod färdigt. Dessa ombyggnationer har kraftigt ändrat de ursprungliga gestaltande karaktärsdragen och idag präglas Högdalen centrum huvudsakligen av en postmodernistisk 1990-tals karaktär.



Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Kulturmiljön i sin helhet och relationen mellan bebyggelse och landskap i Högdalen gör att centrumanläggningen bedöms ha ett högt miljöskapande värde. Även om byggnaderna och miljön har genomgått förändringar sedan den uppfördes är den generellt en-

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

hetlig om än inte genom historisk gestaltning utan genom ett helhetsgrepp vid ombyggnation. Den bevarade grundstrukturen gör att även om flera av byggnaderna inte individuellt besitter något arkitektoniskt egenvärde är volymerna i sig mycket viktiga för miljön. Dock är det miljöskapande värdet, utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv, försvagat genom de höga punkthus i 16 våningar som uppförts i centrumanläggningens periferi sedan 2000-talets början vilket har skiftat accentueringen av centrumet.

Offentlig och kommersiell service

Högdalen har ett stort utbud av offentlig service och kultur. Här finns bibliotek, två kyrkor, barnavårdsmottagning, folktandvård, vårdcentral samt Högdalens sim- och idrottshall. Inom 200 meter från planområdet finns två förskolor. Närmaste grundskola är Bäckahagens skola, knappt 500 meter norr om planområdet.

I Högdalens centrum finns ett relativt rikt utbud av handel, både dagligvaror, beklädnad samt hem och fritid. Här finns bland annat tre större matbutiker, apotek, systembolag, delikatessbutik, restauranger och torghandel. Många som passerar genom centrum utnyttjar service och handel när de är på väg till eller ifrån tunnelbana och bussar. I den handelsanalys som utfördes våren 2023 framgår att Högdalen centrum har en hög uthyrningsgrad av lokalytor med endast enstaka vakanser.

Gator och trafik

Gång och cykeltrafik

Högdalsgången, i öst-västlig riktning, är det starkaste gångstråket i området och utgör den enda passagen över tunnelbanespåren i centrumområdet. Längs Högdalsgången finns flertalet målpunkter samlade. Stråken i nord-sydlig riktning är flera men otydliga och mer uppbrutna. De nord-sydliga stråken ansluter till Högdalsgången via smala gränder som kan upplevas som baksidor och smitvägar.

Högdalens centrum ligger relativt centralt placerat i cykelvägnätet. Men cykel som transportmedel ges inte så goda förutsättningar att dra nytta av läget. De största bristerna beror på att cykelinfrastrukturen inte är genomgående och tydlig/orienteringsbar kring själva centrum. Längs Sjösavägen/Rågsvedsvägen finns ett utpekat cykelstråk som ansluter till det regionala pendlingscykelstråket utmed Magelungsvägen. Cykelstråket viker dock av

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

vid Skebokvarnsvägen, söder om planområdet, för att sedan fortsätta genom parkstråken norr om planområdet. På Sjösavägen sker cykling i blandtrafik. På senare år har cirka 50 cykelplatser tillkommit på Rangstaplan. Underskottet är fortfarande stort i förhållande till stadens rekommendationer avseende cykelparkeringar i kollektivtrafiknära lägen. Därtill tillkommer det behov som alstras av sim- och idrottshallen samt centrumanläggningen.



Vy mot norr. Ett 20-tal cykelparkeringsplatser finns i planområdets södra del, närmast Högdalsgången och tunnelbaneentrén.

Gatunät och biltrafik

Rangstaplan, med cirka 240 parkeringsplatser, angörs via Rangstagatan i norr. Rangstagatan ansluter till Sjösavägen, som är en förlängning av Rågsvedsvägen. Sjösavägen, med cirka 4 200 fordon per vardagsmedeldygn, ansluter till Skebokvarnsvägen cirka 500 meter norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Högdalens centrum är en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken med cirka 14 000 påstigande till tunnelbana och buss, en normal vardag. Bussterminalen ligger intill tunnelbanestationen och 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.

Tillgänglighet

Området sluttar ner mot nordost med en, ur tillgänglighetssynpunkt, acceptabel lutning. Delar av planområdet som idag utgörs av en slänt är inte tillgängligt.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Störningar och risker

Förorenad mark

Resultaten från den kompletterande miljötekniska markundersökningen, som genomfördes hösten 2024, visar att halter av framför allt koppar, PAH-M och PAH-H har påvisats över Storstadsspecifika riktvärden (SSRV) - Scenario Flerbostadshus med källare, i en av fyra provgropar. I samma provgrop har det påträffats asfalt och asfaltgrus med höga halter av PAH. Påvisade halter av PAH i jord kommer sannolikt från det ovanlagrande skiktet av tjärasfalt och asfaltgrus.

Den kompletterande miljötekniska markundersökningen inkluderande även grundvattenprovtagning samt porgasmätning med avseende på klorerade lösningsmedel. Resultatet visar att det inte har påvisats klorerade lösningsmedel i porluften och heller inte i grundvattenprov inom planområdet.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller både från järnvägstrafik och från vägtrafik. Planområdet är även utsatt för verksamhetsbuller från de fläktar som finns på närliggande centrumbyggnader. Buller och stomljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, förekommer från tunnelbanan men mindre regelbundet jämfört med linjetrafiken. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går inte att utesluta att högre ljudnivåer från dessa arbeten kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik. Snöröjning inkluderas normalt varken vid beräkningar för väg- eller spårtrafikbuller och underhållsarbetet antas förekomma så pass sällan att årsmedeldygnet ej innehåller sådant arbete. Då planområdet ligger nära en tunnelbanestation kan även högtalarutrop förekomma. Med anledning av planområdets närhet till spårområdet kan vibrationer förekomma.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Planförslag

Övergripande

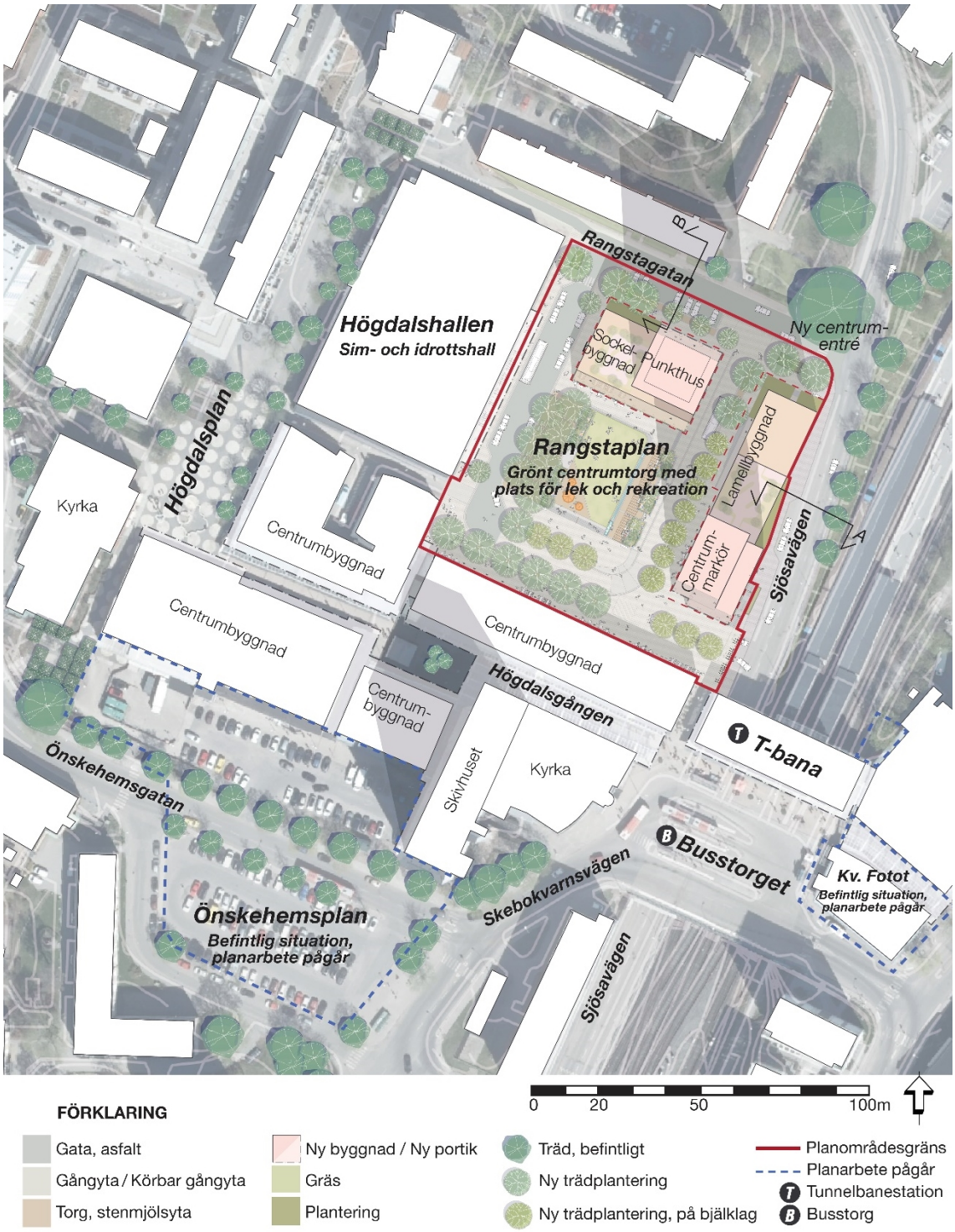
Planförslaget innebär att Högdalens centrum utvecklas och kompletteras med nya bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg då markparkeringen Rangstaplan, norr om Högdalsgången, omvandlas. Förslaget möjliggör cirka 360 lägenheter i två höga byggnader med tillhörande lägre länkade byggnader. Tillsammans med den befintliga bebyggelsen skapas en tydlig inramning av det nya torget. Under delar av torget anläggs ett parkeringsgarage i två våningar för centrumbesökare och boende. Med planförslaget får Högdalen en ny centrummarkör och söderort ett nytt landmärke.



Flygvy mot sydväst. Högdalens centrum centralt i bilden. (DinellJohansson)

För att utveckla och utvidga Högdalens centrum ska lokaler för centrumändamål inrymmas i bottenvåningarna som vetter mot torget. Torget nås via flera befintliga och nya stråk som bidrar till tydliga flöden kring torget. Torget tillsammans med nya lokaler för centrumändamål och nya bostäder skapar goda förutsättningar att utveckla och stärka Högdalens centrum. Sjösavägen, som i översiktsplanen redovisas som stadsgata av lokal karaktär, rustas upp och anpassas till den nya bebyggelsen. Entréer och delvis uppglasade fasader mot Sjösavägen bidrar till ett stärkt gaturum. En trappa, som förbinder Sjösavägen med torget närmast Högdalsgången, säkerställer alternativa gångvägar och ett gent alternativ för gångtrafikanter.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Illustrationsplan. Planområdets gräns redovisas med röd linje. Ungefärlig gräns för planarbete Önskehemsplan redovisas med streckad linje. (Landskapslaget)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Arkitektonisk idé

Planförslaget utgår från tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala och koncentration av bebyggelsen nära centrum och tunnelbana. En ny hög byggnad placeras nära tunnelbanan och centrum. På långt håll är byggnaden ett landmärke och en orienteringspunkt i landskapet som markerar Högdalen tydligt i stadens siluett. På kortare avstånd en centrummarkör som underlättar läsbarheten av stadsdelen. På nära håll ska den tillkommande bebyggelsen understödja ett utvidgat centrum och ett nytt torg.



Centrummarkören sett från Grycksbovägen. Ett nytt landmärke i söderort. (DinellJohansson)



Skapa ett nytt lager vid förtätning av en bebyggelsestruktur i en sammanhållen karaktär genom tillägg med eget förhållningssätt. (Stockholms Arkitekturpolicy)

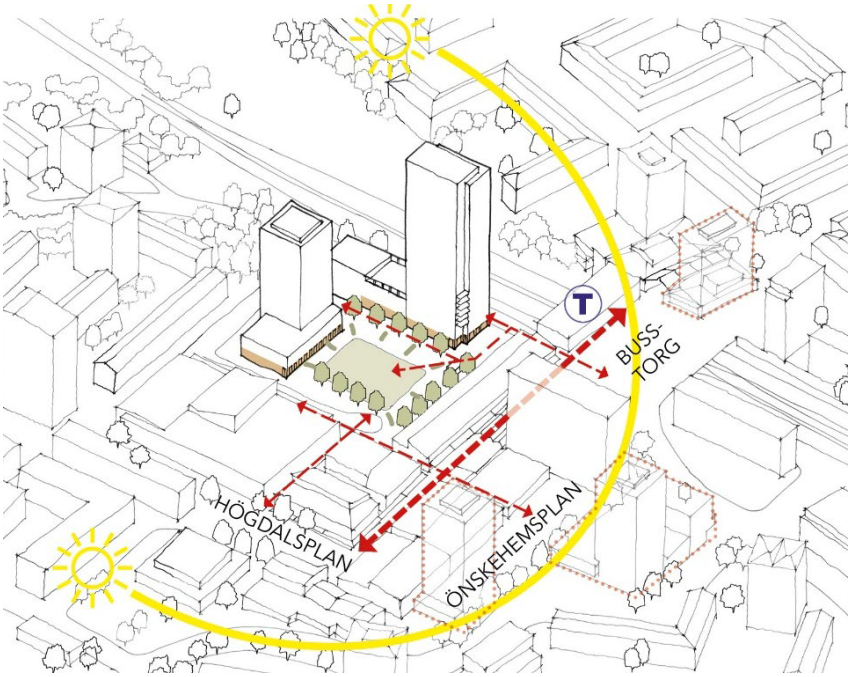
Ett punkthus placeras mot Rangstagatan och ska tillsammans med senare års tillskott av punkthus tydliggöra ett nytt bebyggelselager i Högdalen.

Den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till närområdets övergripande gestaltningsprinciper där kontrasten mellan höga och låga byggnader är utmärkande. Små förskjutningar mellan de högre och intilliggande lägre byggnader, tillsammans med differentierad färgskala förstärker kontrasten och bidrar till upplevelsen av separata byggnader.

Högdalens torgstruktur kompletteras med ett nytt grönt torg med ytor för lek och vistelse. Den arkitekturhistoriskt värdefulla sim- och idrottshallen avgränsar torget mot väster och bildar tillsammans med den nya bebyggelsen ett inramat torg. Torget nås via ett flertal stråk som skapar goda flöden i Högdalens centrum. En ny och tydlig centrumentré från norr bildas mellan lamellen och punkthuset. För en genare väg till tunnelbanan kan den nya trappförbindelsen mellan Sjösavägen och torget användas. Den nya bebyggelsen ska möta torget med levande bottenvåningar och portiker som skapar en variationsrik

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

upplevelse i ögonhöjd. Torget tillsammans med den nya bebyggelsen innebä en utvidgning av Högdalens centrum och en omprioritering från bilburen centrumparkering till vistelsevänliga ytor med fokus på gång- och cykeltrafikanter. Då torget huvudsakligen inramas av lägre byggnader skapas förutsättningar för bra lokalklimat och goda vistelsevärden på de centrala delarna av torget.



Skiss av planförslaget i flygvy sett från sydväst. Röd streckad linje och pilar visar huvudstråk för gående. Tunna rödstreckade linjer visar samrådsförslaget för detaljplan Önskehemsplan. (DinellJohansson)

Ny bebyggelse

Övergripande

Närmast tunnelbanan placeras en 27 våningar hög byggnad som ska markera Högdalens centrum som en viktig tyngdpunkt i södra Stockholm. Länkad till centrummarkören, mellan Rangstaplan och Sjösavägen, placeras en lamell i tre till fem våningar mot torget. Mot Sjösavägen, som lutar i motsatt riktning jämfört med torget, är lamellen fem till sex våningar i suterräng.

Mot Rangstagatan placeras ett 16 våningar högt punkthus med en sockelbyggnad i två våningar. Den nya bebyggelsen ramar in det nya torget. Sockelbyggnaden och lamellen bidrar till att förstärka kontrasten mellan högt och lågt, som karaktäriserar bebyggelsen i Högdalen. Den kulturhistoriskt värdefulla sim- och idrottshallen

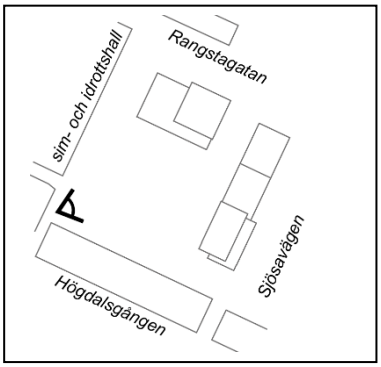
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

har fortsatt en central plats och bildar fond i den västra delen av torget.



Planförslaget i flygvy från sydväst med ny bebyggelse och nytt torg centralt i bilden. (DinellJohansson)

Huskropparna är synliga på håll, från samtliga väderstreck, och ska därför gestaltas så att god helhetsverkan uppnås. Mot Rangstaplan ska det nya torget med tillhörande stråk upplevas intima, inbjudande och vistelsevänliga.



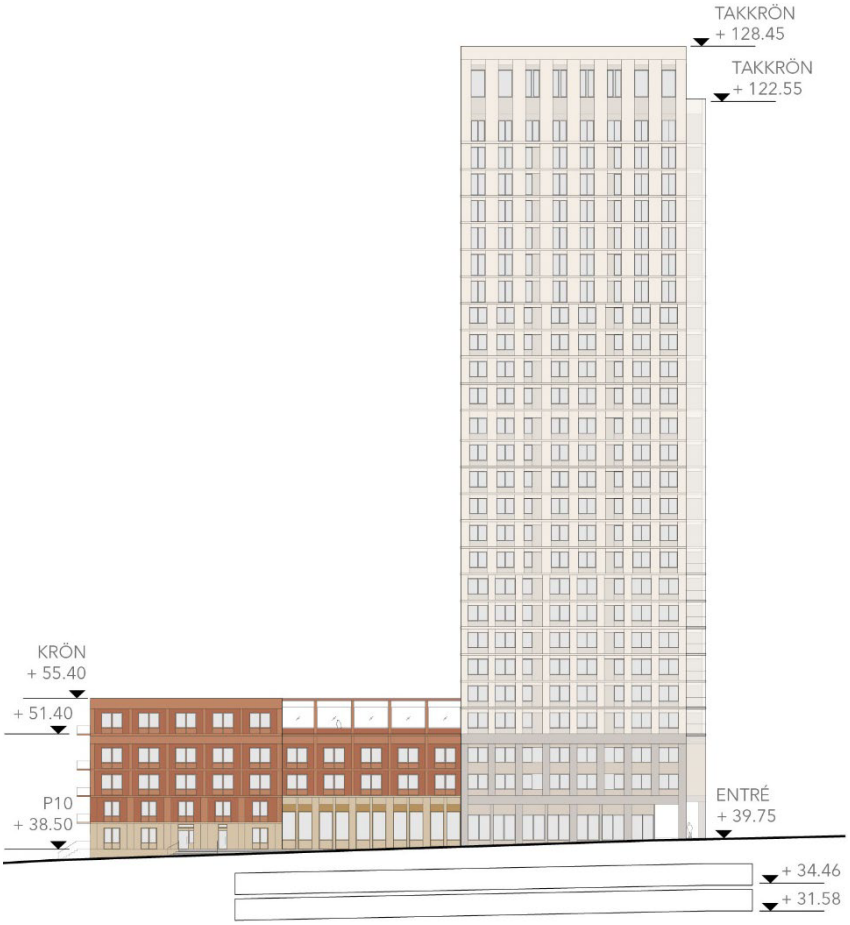


Planförslaget sett från sydvästra hörnet av torget. (DinellJohansson)

Centrummarkör och lamell

Centrummarkören är uppdelad i två sidledes och i höjd förskjutna volymer som syftar till att bryta upp skala och förstärka vertikaliteten. Förskjutningen i sidled regleras genom byggrättens begränsning och förskjutningen i höjdled regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplanet.

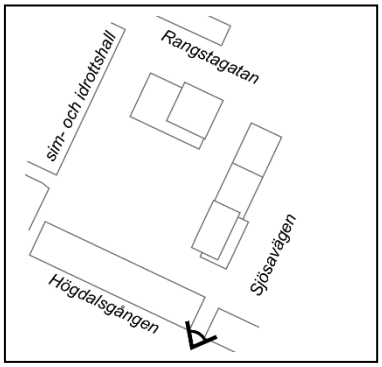
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Fasader mot nordväst, sett från torget. (DinellJohansson)

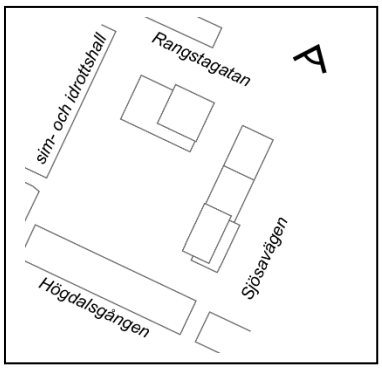
Centrummarkören och lamellen innehåller cirka 280 hyreslägenheter samt cirka 400 kvm lokalyta. Majoriteten av lägenheterna föreslås som små lägenheter om 1 rum och kök (ROK). Centrummarkörens huvudentré förläggs i en portik mot söder och Högdalsgången. En nedre entré förläggs mot Sjösavägen. I bottenvåningen mot torget ska lokaler för centrumändamål inrymmas.

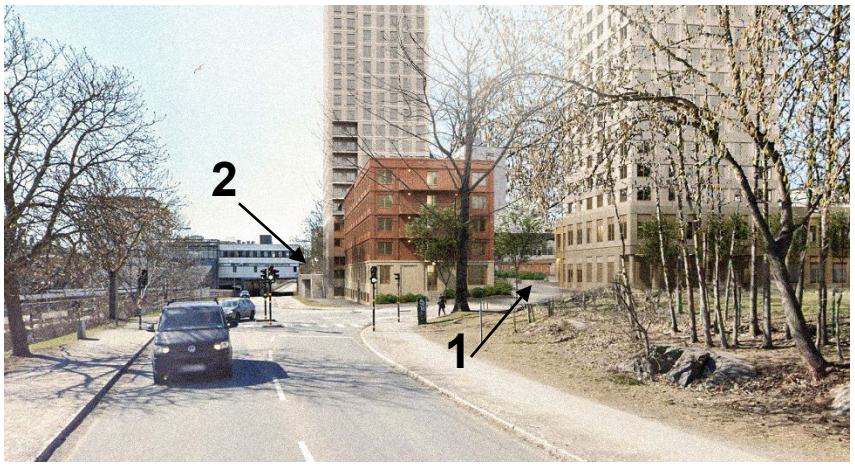
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851





Vy från söder och busstorget mot centrummarkören. Höger om centrummarkören ska en trappförbindelse ned till Sjösavägen anordnas. Siktlinjen mellan Högdalsgången och Bandängsparken kvarstår. (DinellJohansson)

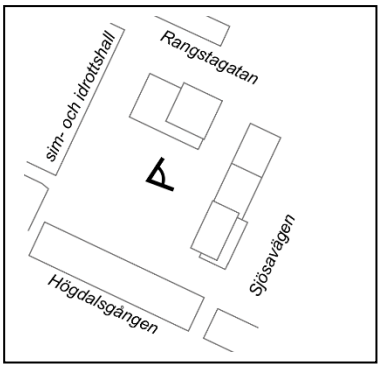




Vy från norr och Sjösavägen mot den nya bebyggelsen. I gattet (1) mellan lamellen och punkthuset bildas en ny centrumentré. För en genare väg till tunnelbanan kan den nya trappförbindelsen (2) mellan Sjösavägen och torget användas. (DinellJohansson)

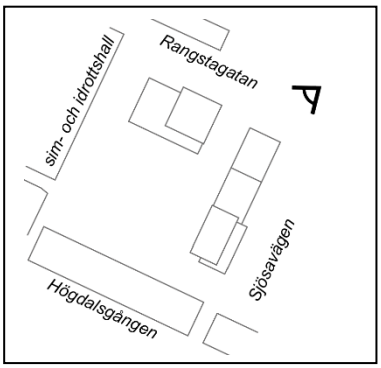
Intill centrummarkören placeras en lamell med 3-5 våningar mot Rangstaplan. Mot det definierade torget är byggnaden lägre för att öka upplevelsen av rymd på torget. Skillnaden i våningar skapar ett naturligt inramat rum på lamellens tak där en gemensam takterrass ska anordnas. Takterrassen kan nås från centrummarkören och från den högre delen av lamellen. Lamellens huvudentré ligger mot torget. En sekundär entré föreslås i lamellens norra gavel. Lägenheterna i lamellen kan även nås via centrummarkören. Bottenvåningen mot torget i den lägre delen ska innehålla lokaler för centrumändamål. Mot Sjösavägen förläggs miljörum och cykelrum med entré mot gatan.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



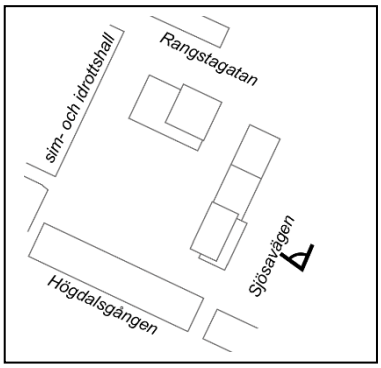


Lamellens huvudentré för bostäder samt lokaler för centrumändamål mot torget. Takterrass ovan den lägre byggnadskroppen. (DinellJohansson)





Vy från norr. Lamellens gavel och den nya entrén mot centrum från norr. Den nya trappförbindelsen till vänster i bild. (DinellJohansson)



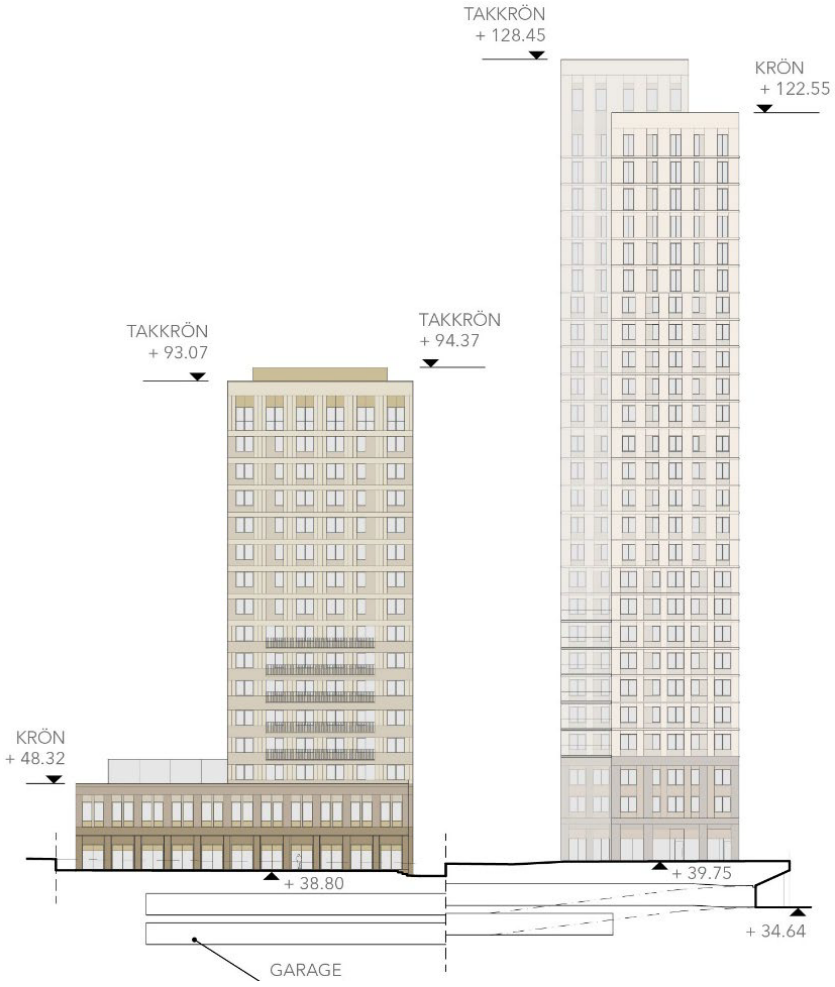


Vy från söder. Bebyggelsens möte med Sjösavägen. (DinellJohansson)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Punkthuset och sockelbyggnad

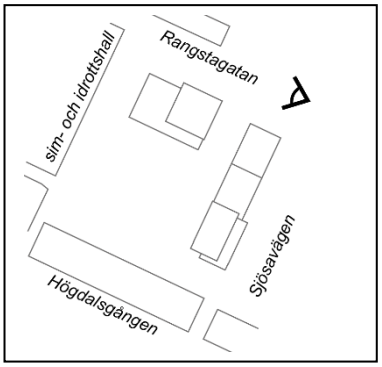
Punkthuset i norra delen av Rangstaplan ramar tillsammans med sockelbyggnaden in det nya torget mot norr. Punkthuset är 16 våningar högt och har en kvadratisk form. En livförskjutning mot öster tydliggör punkthuset från sockelbyggnaden. Mot norr är sockelbyggnaden indragen så att den livar med punkthusets fasad under portiken.



Fasader mot sydväst, sett från torget. (DinellJohansson)

Punkthuset och sockelbyggnaden innehåller cirka 80 lägenheter med varierande storlek och cirka 1 200 kvm lokalyta (LOA). Huvudentré till bostäderna ligger i en portik mot Rangstagatan. I hörnet mot nordost förläggs ett miljörum.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

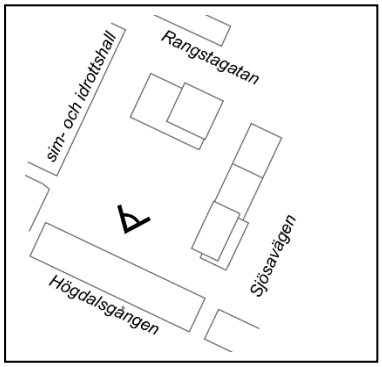




Vy över Rangstagatan. Punkthusets bostadsentré förläggs i portik mot Rangstagatan. (DinellJohansson)

Sockelbyggnaden är två våningar och ska innehålla lokaler för centrumändamål i bottenvåningen och får innehålla lokaler för centrumändamål i våning två. Våning två får även innehålla bostäder. Sockelbyggnaden har en förhöjd bottenvåning som möjliggör för flexibilitet i användningen av lokalytorna.

Mot torget ska en portik finnas där entréer till centrumlokalerna förläggs. Portiken mot torget kan tjäna både som solskydd och regnskydd för torgets och lokalernas besökare. Sockelbyggnaden anpassas i höjd till sim- och idrottshallen.





Punkthuset och sockelbyggnaden ramar in torget mot norr. (DinellJohansson)

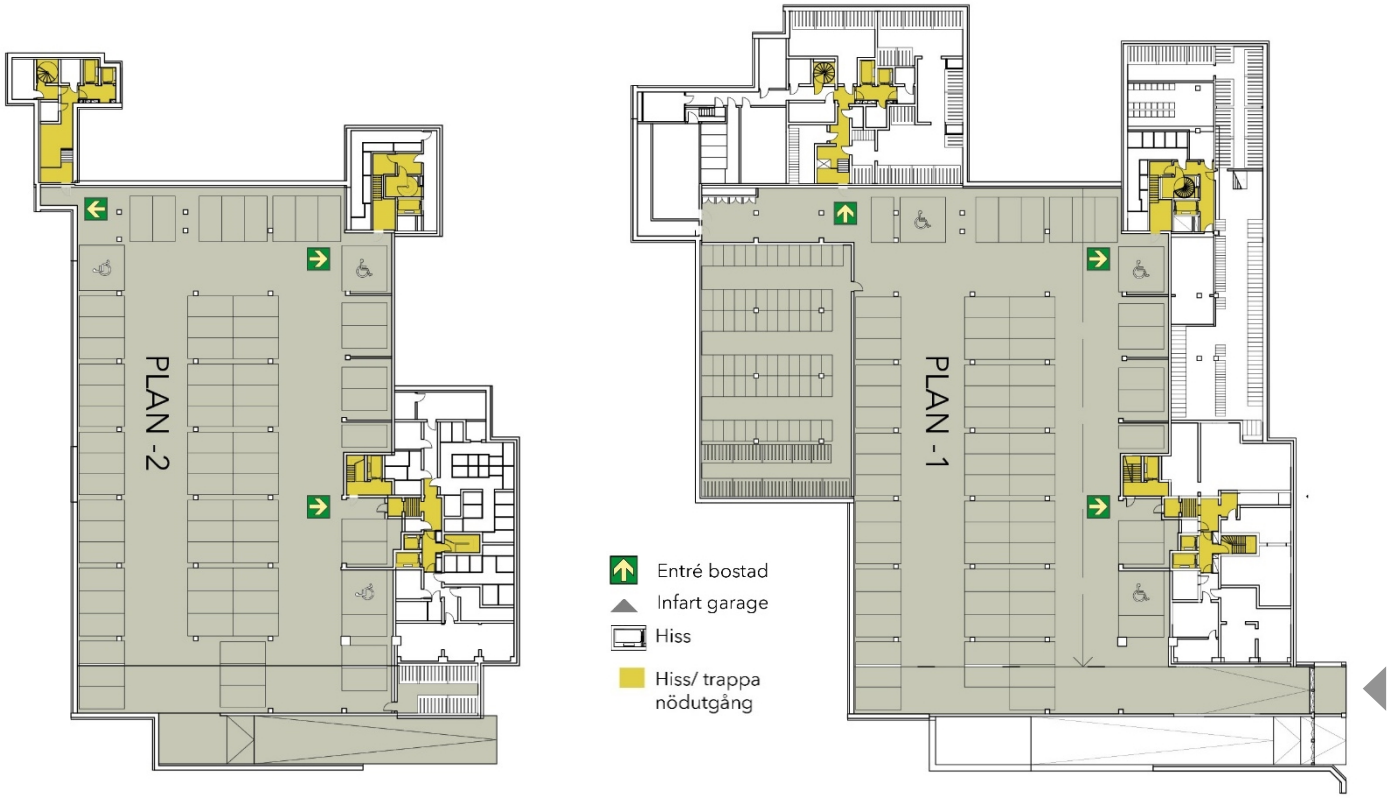
Parkeringsgarage

Under delar av torget och under delar av den nya bebyggelsen anläggs ett parkeringsgarage i två plan. Parkeringsgaraget ska täcka parkeringsbehovet för nya bostäder samt ersätta det allmänna parkeringsbehovet för Rangstaplan. Användningsbestämmelserna

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

P1, (P2) och (P3) på plankartan redovisar möjlig avgränsning i plan för parkeringsgaraget. Under torget avgränsas även parkeringsgaraget (P2) och (P3) i höjdled.

In- och utfart till garaget sker via Sjösavägen och är gemensam för boende och allmänhet. Allmän entré till garaget sker via ett trapphus i centrummarkören.

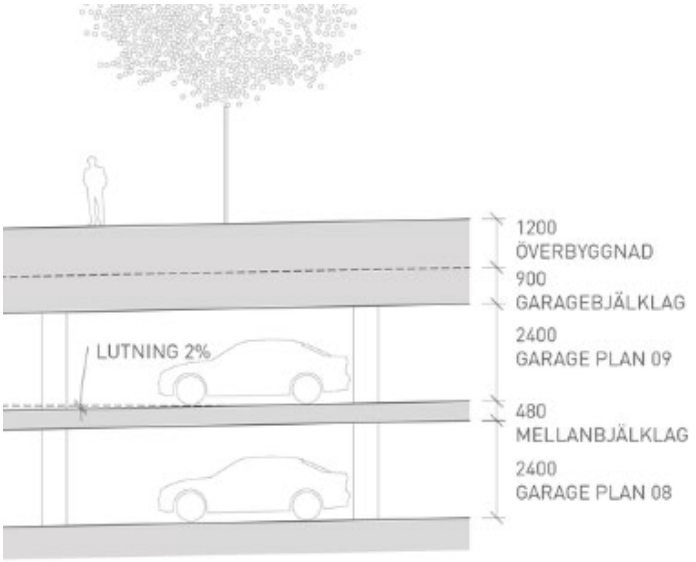


Principbild som visar garagelösning och funktioner. Nedre garageplan (plan -2) till vänster och övre garageplan (plan -1) till höger. (Dinell-johansson)

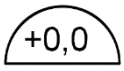
Under torget tillåts även bostadskomplement (B3) och (B4), exempelvis lägenhetsförråd. Syftet med att tillåta bostadskomplement tillsammans med parkeringsgarage är att detaljplanen ska ha en viss flexibilitet för framtida förändringar.

För att skapa bra möjligheter för träd att växa ovan parkeringsgaraget ska det finnas minst 1,2 meter marktäckning/överbyggnad mellan torgyta och överkant garagebjälklag.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Principskiss som visar konstruktionen av garage med ovanliggande torg. (DinellJohansson och Landskapslaget)



På plankartan, inom parkeringsgaragets utbredning, regleras lägsta nivå för ingrepp i undergrunden med en bestämmelse (se symbol till vänster). Bestämmelsen reglerar samtidigt avgränsningen uppåt för parkeringsgaraget. Eftersom torget och underliggande garage lutar är bestämmelsen uppdelad i flera zoner. På ett fåtal platser, inom körbanan i torgets östra del, tillåts något mindre marktäckning. För områden med schaktsymbol regleras:

- *Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning och borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas av parkeringsgarage (P2) och (P3) samt bostadskomplement (B3) och (B4). Lägsta nivå för ingrepp i undergrunden får underskridas endast i den mån det kan ske utan betydande men för underliggande garage.*

Vid markarbeten ovan underjordiskt garage kan lägsta nivå för ingrepp i undergrunden underskridas om utredning visar att skador på konstruktionen ej sker, vilket framgår på plankartan under upplysningar.

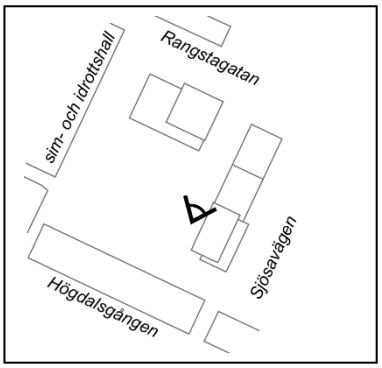
Övrig kvartersmark

Förgårdsmark

Mot den definierade delen av torget, där bottenvåningarna innehåller lokaler för centrumändamål, minimeras andelen kvarters-

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

mark till förmån för de allmänna ytorna. För att hantera entrésituationen för lamellen behövs en avsats närmast huset som följer golvnivån när torget sluttar nedåt mot Rangstagatan. Avsatsen är cirka 2,0 meter bred. Avsats tillsammans med trappstegen mot torget är som mest cirka 3,4 meter bred. Avsats och trappsteg ska inrymmas på kvartersmarken.





Vy mot norr utmed centrummarkör och lamell. Centralt i bilden illustreras avsatsen med trappor. (DinellJohansson)

På övrig förgårdsmark utmed lamellens fasad föreslås planteringar. Dessa behövs för att hantera dagvatten. Planteringarna ska även fungera som buffertzon mellan det allmänna gångstråket och bostäderna. Därutöver stärker planteringarna upplevelsen av ett grönt torg.

Mot Sjösavägen, i förskjutningen mellan centrummarkör och lamell, föreslås en kilformad plantering. Utmed Rangstagatan, längs sockelbyggnaden, föreslås en plantering. Förgårdsmarken är ”prickad” och ”ringprickad” vilket innebär att:

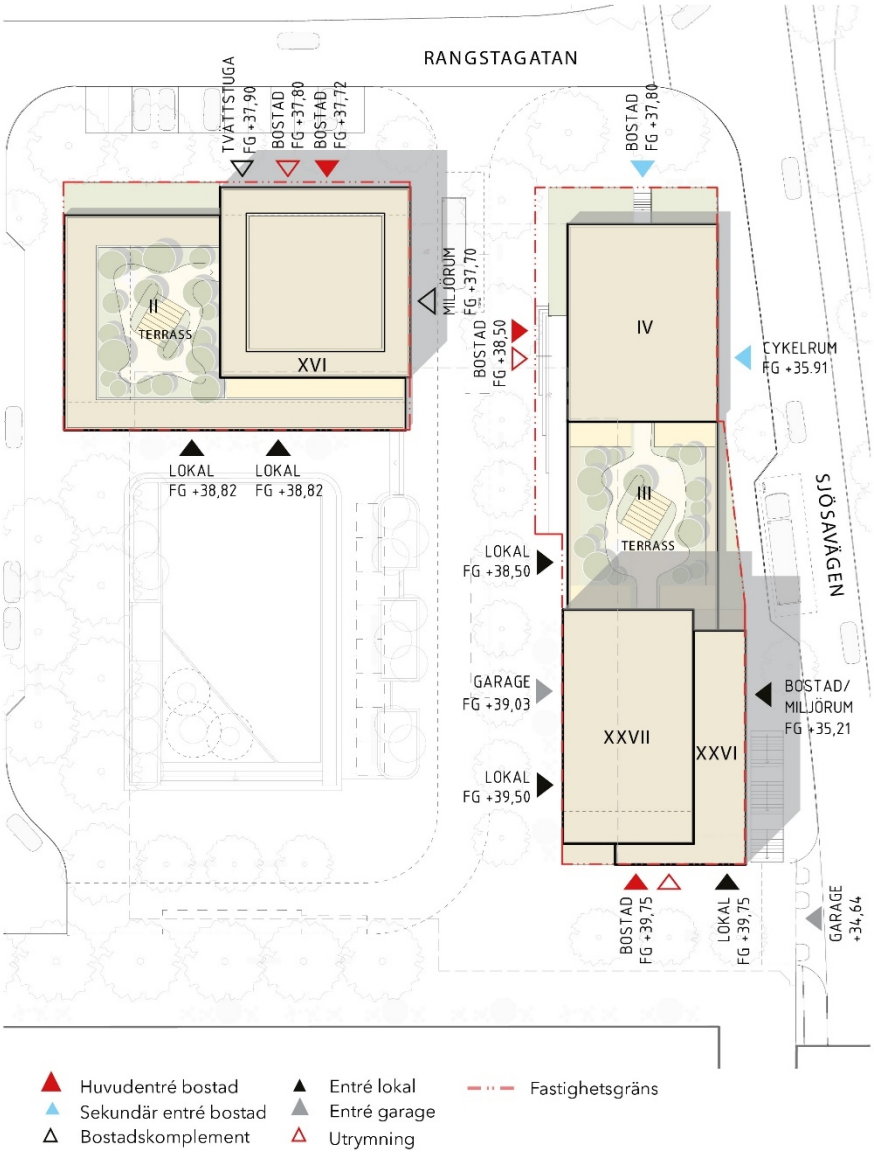
- *Byggnad får inte uppföras. Trappor, terrasser och stödmurar får anordnas. Parkering medges ej. (Prickad mark)*

- *Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Trappor, terrasser och stödmurar får anordnas. Parkering medges ej. (Ringprickad mark över parkeringsgarage)*

Planbestämmelserna möjliggör cykelparkering vilket föreslås på några av platserna.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Markbeläggningen mot allmänna ytor samordnas med ytskikten för torget i övrigt. För att markera övergången mellan allmänna stråk och kvartersmark kan markytorna förslagsvis utformas med en avvikande beläggning.



Situationsplan över kvartersmarken. (DinellJohansson)

Takterrasser

Takterrassen på lamellen bildar en trädgård och gemensam uteplats för de boende i centrummarkören och lamellen och en grön utemiljö att blicka ut över från alla byggnader. Med ett generöst och genomgående överbyggnadslager möjliggörs en god växtbädd för terrassens vegetation.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Området är utsatt för trafikbuller från spår och väg varför riktvärdet för buller på uteplatser överskrids på takterrasserna utan åtgärder. För att erhålla god ljudnivå måste takterrassen avskärmas från buller. Bestämmelsen m1 på plankartan reglerar att:

- *Yta avsedd för gemensam uteplats skärmas för att få högst 50 dBA dygnsekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå dag- och kvällstid från trafikbuller.*

Då takterrass och bullerskydd är väl synligt från torget behöver utformningen och placeringen av bullerskyddet regleras. För lamellen, där takterrassen ligger på en lägre del av byggnaden närmast centrummarkören, är det viktigt att bullerskyddet hamnar i liv med den högre, norra delen av byggnaden. För att inte upplevelsen av rymd på torget ska minska ska bullerplanket vara genomsiktligt. Bestämmelsen f10 på plankartan reglerar att:

- *Takterrass avsedd för gemensam uteplats ska finnas. Utöver angiven nockhöjd får bullerskydd, växthus och pergola uppföras på takterrass. Bullerskydd ska vara genomsiktligt, placeras i fasadliv, utformas som ett tydligt ramverk och motsvara en våningshöjd.*

För sockelbyggnaden är det viktigt att bullerskyddet och andra eventuella konstruktioner hamnar en bit in från fasadliv så att sockelbyggnaden inte konkurrerar upplevelsemässigt i höjd med sim- och idrottshallen. Därutöver är det viktigt att sockelbyggnaden har ett tydligt och rent avslut uppåt, sett från torget. Bestämmelsen f9 på plankartan reglerar att:

Takterrass avsedd för gemensam uteplats ska finnas. Utöver angiven nockhöjd får genomsiktligt bullerskydd, växt-hus och pergola uppföras på takterrass indragna minst 1,5 från fasad.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Gestaltningsprinciper

Gestaltningsprinciperna knyter an till den arkitektoniska idén, se rubriken ”Arkitektonisk idé”. De är tänkta att tillsammans med tillhörande Arkitekturprogram (separat handling) fungera som ett stöd vid bygglovhandläggning då planförslaget och planbestämmelser ska tolkas.

Levande bottenvåningar

Illustration A på plankartan visar vilka bottenvåningar som har fasader som vetter mot Rangstaplan.

Genom att reglera såväl användning som utformning skapas förutsättningar för levande bottenvåningar med verksamhetslokaler, entréer, stora fönsterpartier vända mot gata/torg. Levande bottenvåningar är i sin tur väsentliga för att skapa förutsättningar för stadsliv. För att utveckla och utvidga Högdalens centrum ska lokaler för centrumändamål inrymmas i bottenvåningarna mot torget. Av samma anledning ska bottenvåningar som vetter mot Rangstaplan inte innehålla bostäder. Däremot tillåts bostadsentréer i dessa delar. Med användningsbestämmelsen C1 och B2 regleras bottenvåningarnas funktion för centrummarkören och lamellen:

- *Centrum. Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning längs fasad som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, och får anordnas i bottenvåning utmed övriga fasader. (C1)*

- *Bostäder. I bottenvåning längs fasad som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, endast entréer till bostäder. (B2)*

Med användningsbestämmelsen C2 och B1 regleras bottenvåningarnas funktion för sockelbyggnaden:

- *Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning och får anordnas i våning ovan bottenvåning. (C2)*

- *Bostäder. I bottenvåning endast entréer till bostäder. (B1)*

Punkthuset som ligger mot Rangstagatan har inte lika goda förutsättningar för verksamheter varför centrumändamål inte är tvingande här. För att möjliggöra att sockelbyggnadens lokaler integreras med punkthuset, exempelvis för att skapa större och djupare lokaler, regleras bottenvåningarnas funktion för punkthuset med användningsbestämmelsen C3:

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

- *Lokaler för centrumändamål får anordnas i bottenvåning och i våning ovan bottenvåning.*

För att skapa bra förutsättningar för levande bottenvåningar regleras utformningen av bottenvåningarna med generella utformningsbestämmelser:

- *Fasad i bottenvåning som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, ska i huvudsak vara uppglasad.*

- *Bottenvåning som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, ska ha en minsta fri höjd om 4,0 meter, mätt från färdig golvnivå till underkant bjälklag ovan bottenvåning.*

Lamellens gavel mot norr bildar tillsammans med punkthuset en ny nordlig centrumentré. För att centrumentrén ska upplevas inbjudande ska fasaderna i hörnet på lamellen, som vetter mot Rangstaplan, i huvudsak vara uppglasade. Här kan exempelvis lokal för centrumändamål eller en gemensamhetslokal för kvarterets hyresgäster förläggas. Bestämmelsen f1 1 reglerar att:

- *Bottenvåningens fasader i hörnet som vetter mot nordväst och Rangstagatan, enligt illustration A, ska i huvudsak vara uppglasad.*

Då Sjösavägen i översiktsplanen är utpekad som en stadsgata av lokal karaktär ska gatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil. Utmed Sjösavägen är förutsättningarna för butiker och verksamhetslokaler inte lika goda som mot torget. Sträckan utmed den nya bebyggelsen är utsatt för buller och ligger i skugga under stora delar av dagen. För att sträckan inte ska upplevas otrygg regleras med en generell bestämmelse att:

- *Minst tre entréer ska finnas i fasad som vetter mot Sjösavägen, enligt illustration A.*

Därutöver föreslås planteringar på kvartersmark som tillsammans med eventuella trädplanteringar på gatumark kan bidra till en grönare miljö och mänskligare skala.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Sockel

Sockelvåningen är den del av fasaden som upplevs på nära håll, i ögonhöjd. Urskiljbara sockelvåningar och tydligt avläsbara sockelmotiv bidrar till att bryta ner skalan och ökar upplevelsen av variation. Antalet våningar med sockelmotiv kan variera vilket ökar upplevelsen kring gator och torg. För att säkerställa variation och en mänsklig skala regleras utformningen av sockelvåningar med en generell bestämmelse:

- *Sockelmotiv ska finnas och vara tydligt avläsbar i gestaltningen av fasaden och ges en karaktär som avviker från ovanliggande fasad. Antalet våningar med sockelmotiv kan variera. Balkonger tillåts inte kraga ut utanför fasadliv på våning med sockelmotiv.*



Fasader sett från torget. Den högre byggnaden föreslås utföras med ljus kulör och den lägre lamellen föreslås utföras i mörkare kulörer. Centrummarkören illustreras här med tre sockelvåningar och lamellen med en sockelvåning. (DinellJohansson)

För centrummarkören, med sina 27 våningar, är det extra viktigt att byggnaden landar väl och att sockelvåningarna bidrar till en varm och omhändertagen miljö närmast byggnaden. Bestämmelsen f4 på plankartan reglerar att:

- *Sockelmotiv ska utföras i trä…*

Då fasaden är tänkt att utföras i betong, utgörs sockelmotivet av fyllningarna mellan fönstren enligt bilden nedan.

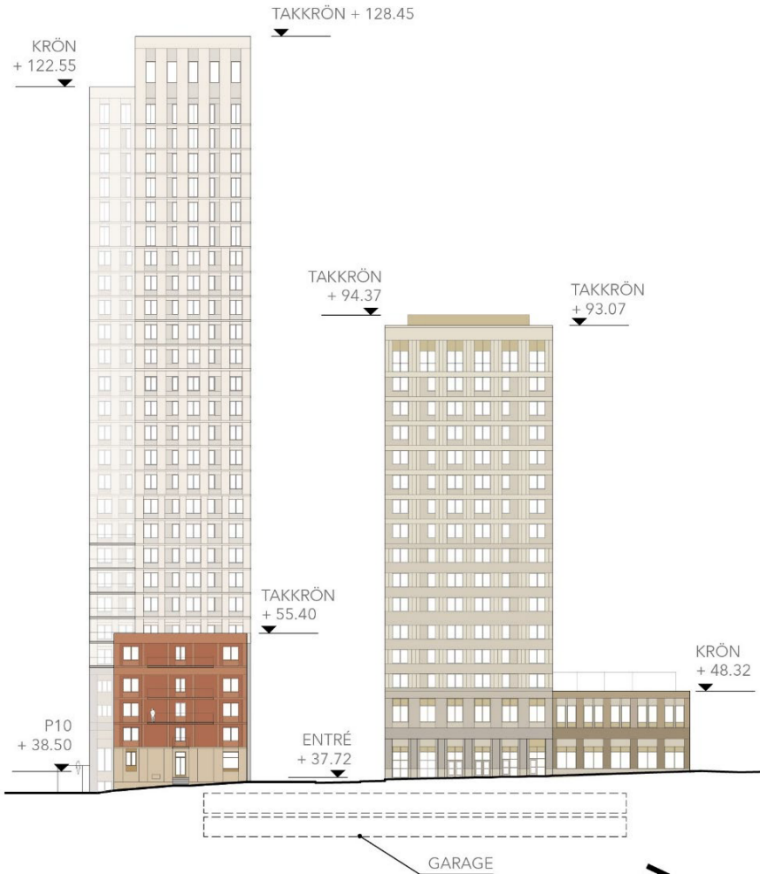
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Exempel på sockelmotiv, yta som avgränsas med röd streckad linje, på centrummarkören. Planbestämmelsen f4 reglerar att sockelmotiv, utöver fönster, ska utgöras av trä. (DinellJohansson)

Fasader ovan sockel

Reliefverkan i fasaden ökar detaljeringsgraden och tar hand om eventuella skarvar. Centrummarkören föreslås få en fasad utformad som ett rutnät där de vertikala banden ökar i bredd uppåt och där fönsterbredden ökar nedåt i byggnaden. Detta skapar en illusion av ett avsmalnande hus.



Fasader mot nordost, sett från Rangstagatan. (DinellJohansson)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

För att säkerställa att slankhet eftersträvas regleras utformningen av centrummarkören med bestämmelsen f4 på plankartan:

- *Fasad ovan sockelvåningar ska utföras med reliefverkan där reliefens djup ska vara minst 25 mm. Relief i fasad och fönsterplacering- samt proportionering ska utformas för att förstärka uttryck av slankhet och vertikalitet…*

För punkthuset föreslås ett raster med markerade horisontella och vertikala band. Punkthuset fasadutformning regleras med bestämmelsen f5 på plankartan:

- *Fasad ovan sockelvåningar ska utföras med reliefverkan där reliefens djup ska vara minst 25 mm…*

Tak och avslut

Både Centrummarkören och punkthuset ska utformas med tydliga och rena avslut mot himlen. Byggnaderna ska utformas med flacka tak och uppskjutande fasadliv (taksarg). Taksargen syftar till att dölja eventuella installationer och tekniska utrymmen.

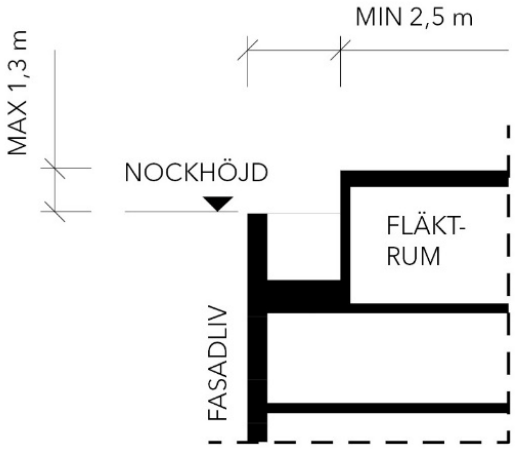
Byggnadernas höjder regleras på plankartan med nockhöjd, angivet i meter över nollplanet. Nockhöjden avser taksargens nivå. För centrummarkören, som kommer att synas från långt håll, ska tekniska utrymmen, såsom fläktrum, rymmas inom angiven volym. Bestämmelsen f4 på plankartan säkerställer att centrummarkörens distinkta volymförskjutningar upplevs från stora avstånd:

- *…Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven nockhöjd. Enstaka tekniska installationer får sticka upp maximalt 1,5 meter över angiven nockhöjd och ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv…*

För punkthuset tillåts, till viss del, uppstickande tekniska utrymmen. Bestämmelserna f5 på plankartan reglerar att:

- *… Tekniska utrymmen och enstaka tekniska anordningar får placeras på tak, sticka upp maximalt 1,3 meter över omgivande taksarg och ska placeras indragna minst 2,5 meter från fasadliv…*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Principskiss som illustrerar förhållandet mellan taksarg och fläktrum för punkthuset. (DinellJohansson)



Exempel på Högdalens färgskala. Högre byggnader i ljusa varma kulörer och lägre byggnader mörkare jordnära kulörer. (DinellJohansson)

Kulörer

Fasadkulörer ska följa Högdalens färgskala med punkthus i ljusa varma kulörer. Lägre byggnader har en bredare palett, från ljusa till mörkare varma och jordnära kulörer. Centrummarkör och punkthus ska upplevas fristående från intilliggande lamell och sockelbyggnad. Utöver livförskjutningar i fasad mellan byggnaderna förstärks upplevelsen genom val av kulörer. För att byggnaderna ska uppfattas fristående är det viktigt att kulörerna mellan de högre byggnaderna särskiljs från de intilliggande lägre byggnaderna. På plankartan regleras fasadernas kulörer för centrummarkör och punkthus med bestämmelsen f1:

- *Byggnad ska utföras i ljusa varma kulörer.*

På plankartan regleras fasadernas kulörer för lamell och sockelbyggnad med bestämmelsen f2:

- *Byggnad ska utföras i varma jordnära kulörer som skiljer sig från intilliggande byggnad.*

Illustration B på plankartan visar på vilka fasader balkonger får uppföras samt var inglasning av balkonger medges.

Balkonger

Genom att hålla fasaderna, högre upp i byggnaderna, rena från utskjutande delar så ökar upplevelsen av slankhet. Dessutom är öppna balkonger högre upp i byggnader i regel utsatta för kraftiga vindar, vilket minskar vistelsevärdet avsevärt. Det finns således både estetiska och praktiska skäl att reglera balkongernas placering och utformning.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

I de fall balkonger tillåts kraga ut från fasadliv ska dessa uppföras så att de upplevs lätta och genomsiktliga. Generella bestämmelser reglerar att:

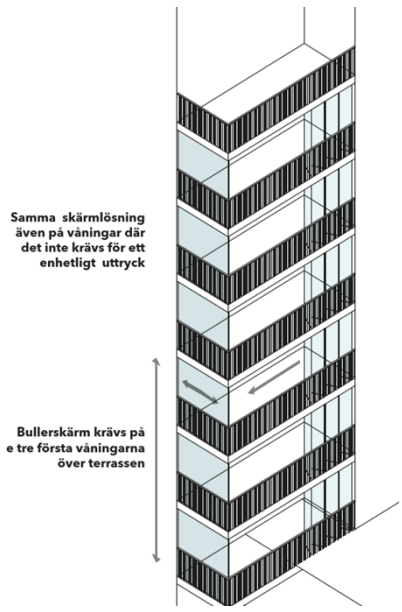
- *Balkonger får inte kraga ut utanför fasadliv där inte annat medges.*

- *Balkonger får inte glasas in där inte annat medges.*

- *För balkonger som tillåts kraga ut från fasadliv ska balkongfronten utföras som pinnräcken.*

Det är viktigt att sockelmotiv inte störs av utkragande balkonger. Då kan en positiv upplevelse av variation övergå till en negativ upplevelse av *för mycket* variation. En generell bestämmelse reglerar att:

- *... Balkonger tillåts inte kraga ut utanför fasadliv på våning med sockelmotiv.*



Exempel på inglasade balkonger på centrummarkören. I detta fall sker inglasning innanför pinnräcken.

För centrummarkören får balkonger uppföras till våning nio, räknat från Rangstaplan. På plankartan redovisas en ruta som avgränsar utbredningen av balkongerna. Avgränsningen motsvarar det utrymme som uppstår genom byggnadsvolymernas förskjutning i sidled. Balkongerna i centrummarkören får glasas in. Dels för att hantera eventuell bullerproblematik och dels för att inglasningen, gestaltningsmässigt, bedöms fungera eftersom balkongerna håller sig inom huvudvolymen. Bestämmelsen f6 på plankartan reglerar att:

- *Balkonger får uppföras upp till våning nio. Balkonger får glasas in. Inglasning ska ske utan synliga profiler.*

På lamellen får balkonger uppföras och kraga ut 1,5 meter utanför fasadliv. Bestämmelsen f8 på plankartan reglerar att:

- *Balkonger får uppföras och kraga ut 1,5 meter utanför fasadliv, enligt illustration B.*

På punkthuset tillåts balkonger uppföras till våning åtta mot torget i söder. För att inte byggnaden ska upplevas bredare ska balkongerna vara indragna från hushörnen. Bestämmelsen f7 reglerar att:

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

- *Balkonger får uppföras upp till våning åtta på fasad som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration B. Balkonger får kraga ut 1,5 meter utanför fasadliv och ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadhörn.*

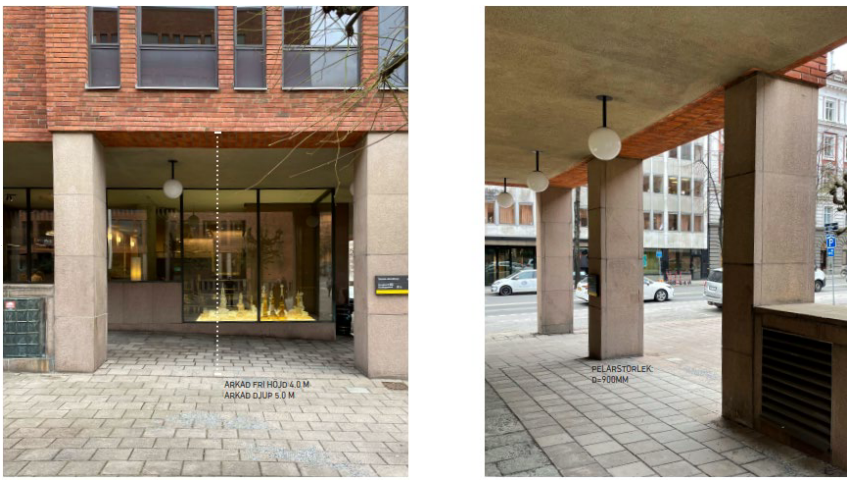


Illustration som visar exempel på utformning av balkonger på punkthuset. (DinellJohansson)

Portiker och skärmtak

Portiker

Portiker är ett utmärkande karaktärsdrag hos den nya bebyggelsen. Portikerna erbjuder väderskydd, såväl mot regn som mot sol, och bidrar till att förlänga det offentliga rummet in under byggnaderna.



Referensbild. Exempel på portik, fyra meters höjd. Tekniska nämndhuset i Stockholm. (DinellJohansson)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Sim- och idrottshallens kraftfulla överbyggnad.

Sockelbyggnadens portik bildar en stark fond till torget. Tillsammans med sim- och idrottshallens överbyggnad kan flera väderskyddade platser erbjudas kring torget. Portikerna bidrar även till inramning av entréer samt visuella kontakter ”över hörn”. Då portikerna mot torget kommer att upplevas som en del av det offentliga rummet är det extra viktigt att portikerna utformas så att de känns omhändertagna och trygga. Detta kan uppnås med materialval och belysning. Innertaken på portikerna ska, likt sim- och idrottshallen, vara klätt i trä. Centrummarkörens portik vänder sig mot söder och Högdalsgången. Utformningsbestämmelsen f3 för sockelbyggnad och f4 för centrummarkör reglerar att:

- *Portik med en minsta fri höjd om 4,0 meter och ett minsta djup om 3,0 meter ska finnas längs fasad som vetter mot Rangstaplan. Portikens undertak ska vara klätt i trä… (f3)*

- *…Portik med en minsta fri höjd om 4,0 meter och ett minsta djup om 3,0 meter ska finnas längs fasad som vetter mot söder och Högdalsgången. Portikens undertak ska vara klätt i trä…(f4)*



Centrummarkörens portik i förgrunden och sockelbyggnadens portik i bakgrunden. (DinellJohansson)

Punkthusets portik vänder sig mot norr och Rangstagatan. Till skillnad från portikerna vid torget så föreslås endast bostadsfunktioner här. Punkthusets portik skapar en halvprivat entrézon som

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

buffert mot trottoar och parkeringar. Utformningsbestämmelsen f5 reglerar att:

- *...Portik med en minsta fri höjd om 4,0 meter och ett minsta djup om 3,0 meter ska finnas längs fasad som vetter mot norr och Rangstagatan.*



Punkthusets portik och huvudentré mot Rangstagatan. (DinellJohansson)

Skärmtak

Skärmtak var ett bärande karaktärsdrag för Högdalen centrum innan 90-talets ombyggnationer. Planförslaget tillåter skärmtak. Skärmtak kan, med rätt utförande, signalera en utvidgning av Högdalens centrum med anspelningar till ursprungsidéerna. En generell bestämmelse reglerar att:

- *Utkragande skärmtak får finnas och ska ha en minsta fri höjd om 3 meter ovan allmän platsmark.*

En mindre del av sim- och idrottshallens överbyggnad kragar ut över allmän platsmark och fastighetsgräns. För att säkerställa att överbyggnaden inte strider mot detaljplanen regleras ett smalt område på plankartan med bestämmelsen f13:

- *Byggnadsverk får kraga ut över allmän platsmark och ska ha en minsta fri höjd om 3 meter ovan denna.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Högdalsgången tidigt 1960-tal (Källa: SSM)

Gator, torg och trafik

I samband med uppförandet av nya byggnader kommer kringliggande gator och allmänna ytor att behöva anpassas och rustas upp. Nödvändig anpassning och upprustning av Rangstagatan och Sjösavägen kan ske inom ramen för gällande stadsplan, Pl 4524.

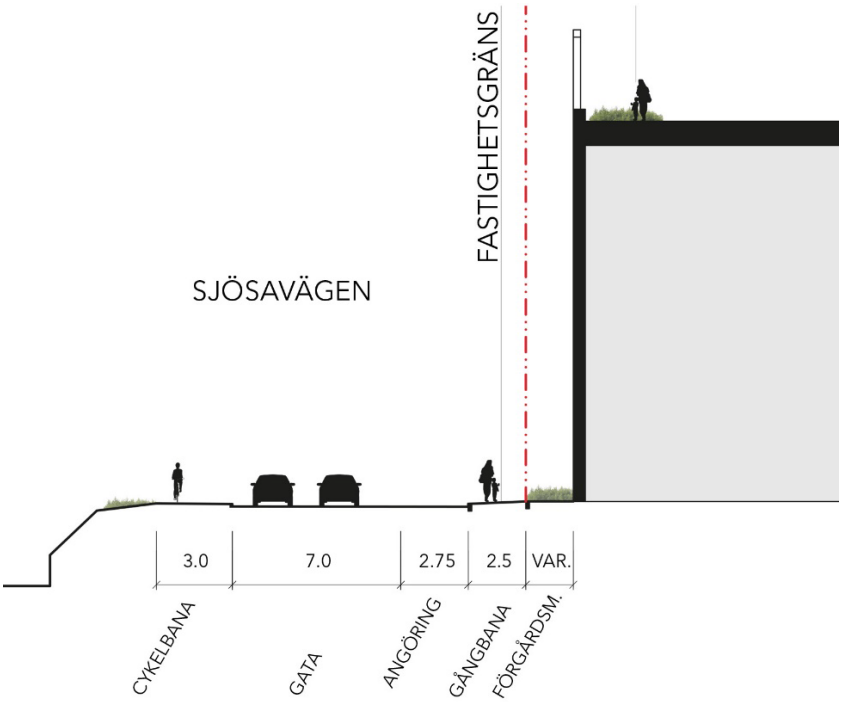
Gator

För att bygga vidare på det som idag upplevs som en grön stadsmiljö kommer gator och torg att förses med nya träd och planteringar. Träd som har potential att bli större sätts i lägen där avståndet till fasad är som störst och där en bred stam inte stör siktlinjen för bilister i korsningspunkter. Trädplanteringarna tar hand om dagvattnet från hårdgjorda ytor och bidrar till att skapa svalkande skugga soliga dagar.

Sjösavägen

Utmed den nya bebyggelsen justeras kantsten och trottoar och förses med angöringsficka. Planteringsytor på kvartersmark ger viss grönska till gata. En ny koppling i form av en trappa förbinder Sjösavägen med det nya torget och erbjuder en gen väg till och från centrum och T-banan för gående på Sjösavägen. En ny dubbelriktad cykelbana planeras på östra sidan av Sjösavägen, längs spårområdet, mellan Rågsvedsvägen och gång- och cykelvägen norr om planområdet. Korsningen Sjösavägen/Rangstagatan byggs om för att anpassas till ny bebyggelse, nya nivåer och utformning av gångbanor. Lamellen är indragen vilket skapar fri sikt i korsningen såväl som utrymme för grön förgårdsmarkmed plantering.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

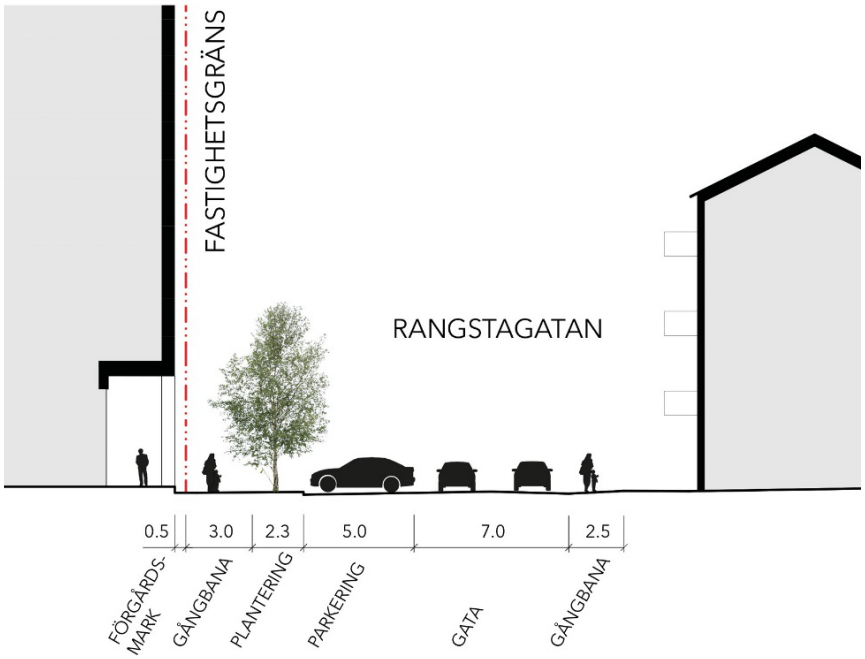


Typsektion A, Sjösavägen. Föreslagen ny byggnad, Lamellen med takterrass, till höger i bild. Ny dubbelriktad cykelbana närmast spårområdet till vänster i bild. (DinellJohansson)

<u>Rangstagatan</u>

Rangstagatans körbana smalnas av från cirka 9 till 7 meter. Trottoaren på norra sidan kvarstår. Mot södra sidan anordnas drygt 10 vinkelräta parkeringsplatser. En ny gångbana förläggs på torgytan med en avskiljande trädrad mot parkeringsplatserna. I korsningen mellan Rangstagatan och Sjösavägen anläggs ett upphöjt övergångsställe.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Typsektion B, Rangstagatan. Föreslagen ny byggnad, Punkthuset med indragen portik till vänster i bild. (DinellJohansson)

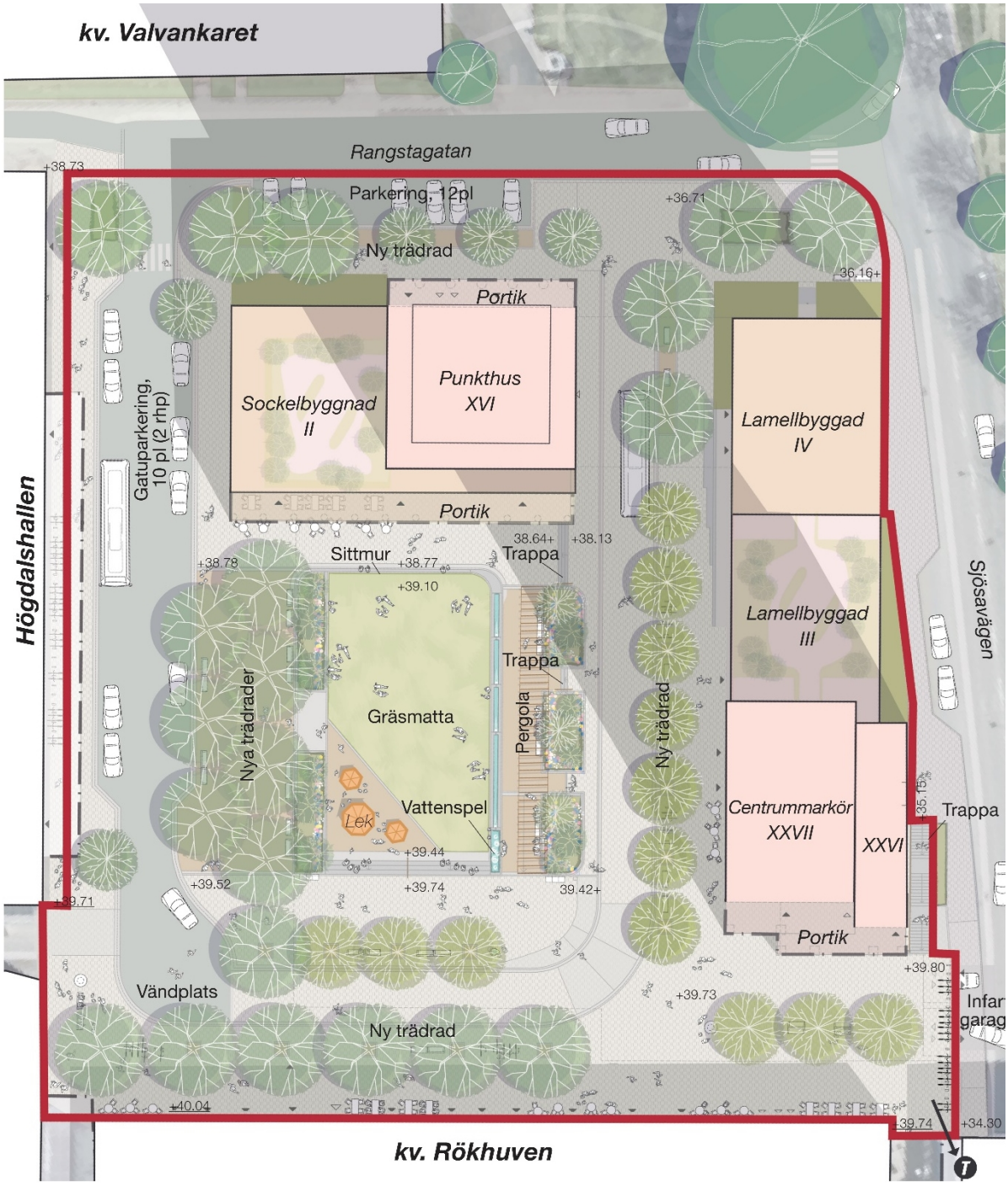
Användningen TORG möjliggör för serveringar, kiosker, fordonstrafik och torghandel. Även tillfälliga enskilda evenemang, exempelvis marknad eller konsert, kan tillåtas.

Torg

Planförslaget innebär en omprioritering av ytorna på Rangstaplan, från biltrafik med fokus på parkering till blandtrafik med fokus på gång- och cykeltrafik och reducerad parkeringsyta. Torget möjliggörs av att parkering kan ske i ett större garage under torget. Torget kompletterar Högdalens torgstruktur med ett grönt vistelsevänligt rum. Grönskan bidrar till rening av dagvattnet, blomsterprakt, biologisk mångfald och värmereducerande skugga.

Fordonstrafik kommer fortsatt att tillåtas på delar av torget för fungerande angöring till både ny såväl som befintlig bebyggelse. Utformningen med en sammanhängande markbeläggning ska indikera att detta är en yta för behörig fordonstrafik men på de gåendes villkor och i en begränsad omfattning. Materialval och omsorg om detaljer ska bidra till upplevelsen. Torgytan får en mindre nivåskillnad i förhållande till vändplatsen vid simhallen, med hjälp av en fasad kantsten upp på torgytan. Planerad markbeläggning med plattor, även på det som utgör körytor på denna del av torget, bidrar till upplevelsen av begränsad fordonstrafik.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



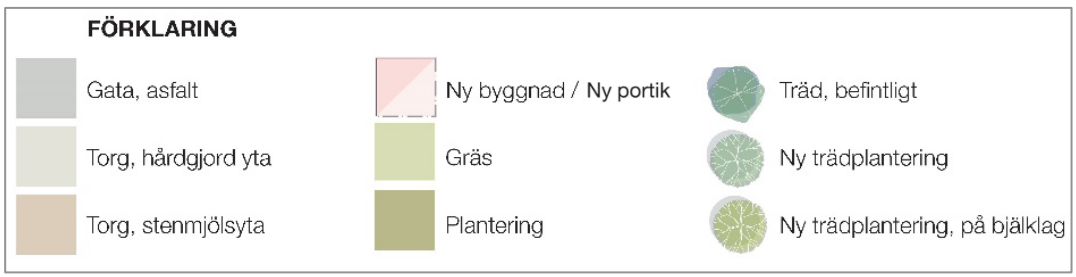


Illustration som visar förslag på utformning av torg och gator. (Landskapslaget)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

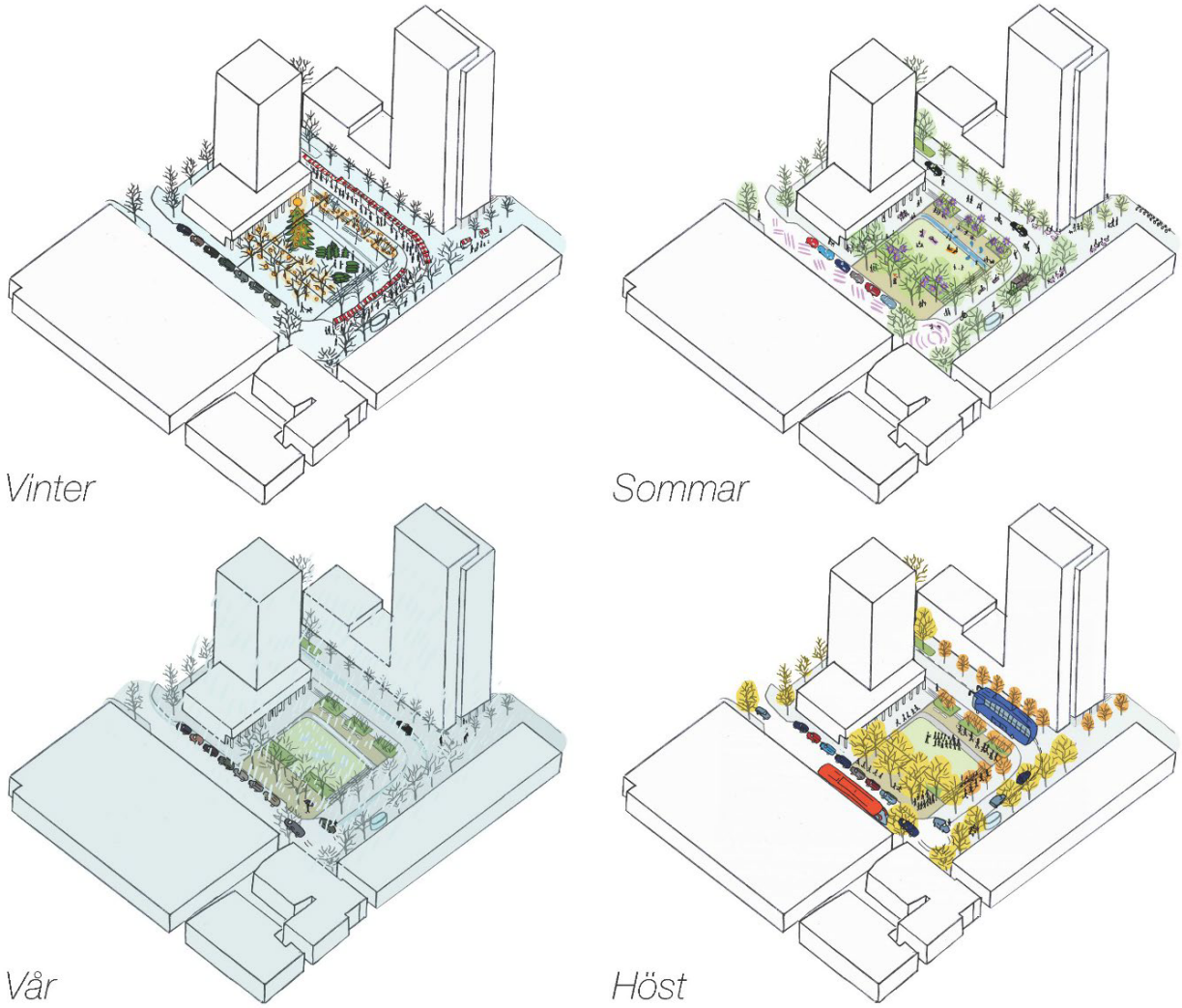


Diagram som illustrerar scenarion för torget under olika årstider. ÖV - Julmarknad i december. ÖH- Fint sommarväder. NV - Regnig vårdag. NH - Cup i Högdalshallen en höstdag. (Landskapslaget)

Torget erbjuder en robust struktur som kan användas på olika sätt över året och vid enskilda händelser. Flera olika rumsbildningar tillskapas men erbjuder ändå en eftersträvad öppenhet och god tillgänglighet.

Levande bottenvåningar tillsammans med målpunkter kring torget och dess närhet skapar förutsättningar för ett livligt torg. Torget har bra lokalklimat med sol från förmiddag till kväll som tillvaratas genom placering av möbler och andra vistelseytor. Den centralt placerade gräsparterren utformas som en planare yta än det svagt lutande torget i sin helhet. Ett generöst trapplopp mot söder leder ner till parterren och kan fungera som sittyta. På norra sidan om parterren tas nivåskillnaderna upp av en låg mur som

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

kan ge utökade sittmöjligheter till sockelbyggnadens möjliga uteservering. Över tid kan ytan vidareutvecklas utifrån tillkommande eller nya behov.



Vy mot nordöst och torget. Sim- och idrottshallen till vänster i bild. (DinellJohansson och Landskapslaget)

En pergola föreslås längs med parterrens långsida som kan ge skugga mitt på dagen så väl som plats för fin eftermiddagssol. Mellan simhallen och gräsparterren föreslås en grusad yta med dubbla trädrader. Grusytan ger ett mindre hårdgjort intryck än de plattlagda ytorna och indikerar parkrum. Här kan solskyddade lägen för soffor såväl som möjlighet till boulespel erbjudas.

Platserna ska belysas på ett funktionellt och rumsskapande sätt och ge trygga upplysta platser och stråk över dygnets alla timmar.

Träden ges så goda förutsättningar som möjligt i de nya skelettjordarna för att kunnat utvecklas väl och skapa rumsbildningar under välutvecklade kronor. Det gröna tak som trädvolymerna skapar ger en skyddande effekt där man inte känner sig iakttagen från den nya bebyggelsen, samtidigt som siktlinjer i ögonhöjd över torgets olika delar ger trygghet och orienterbarhet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Vy mot sydöst. Passagen till tunnelbanan/busstorget centralt i bilden. (DinellJohansson och Landskapslaget)

På torgytorna utanför garagets utbredning finns förutsättningar för träd att växa sig stora långsiktigt utan påverkan från underbyggt garage. Val av träd och omsorg om växtbäddars placering, utformning och vattenförsörjning är centrala frågor för projektet.

Träden kommer att åtnjuta alléskydd i och med att de placeras i rader och är de formstarka element som ska bestå och utvecklas över lång tid. Planteringsytorna ska ge möjlighet att uppleva blomsterprakt med inslag av högre buskar.

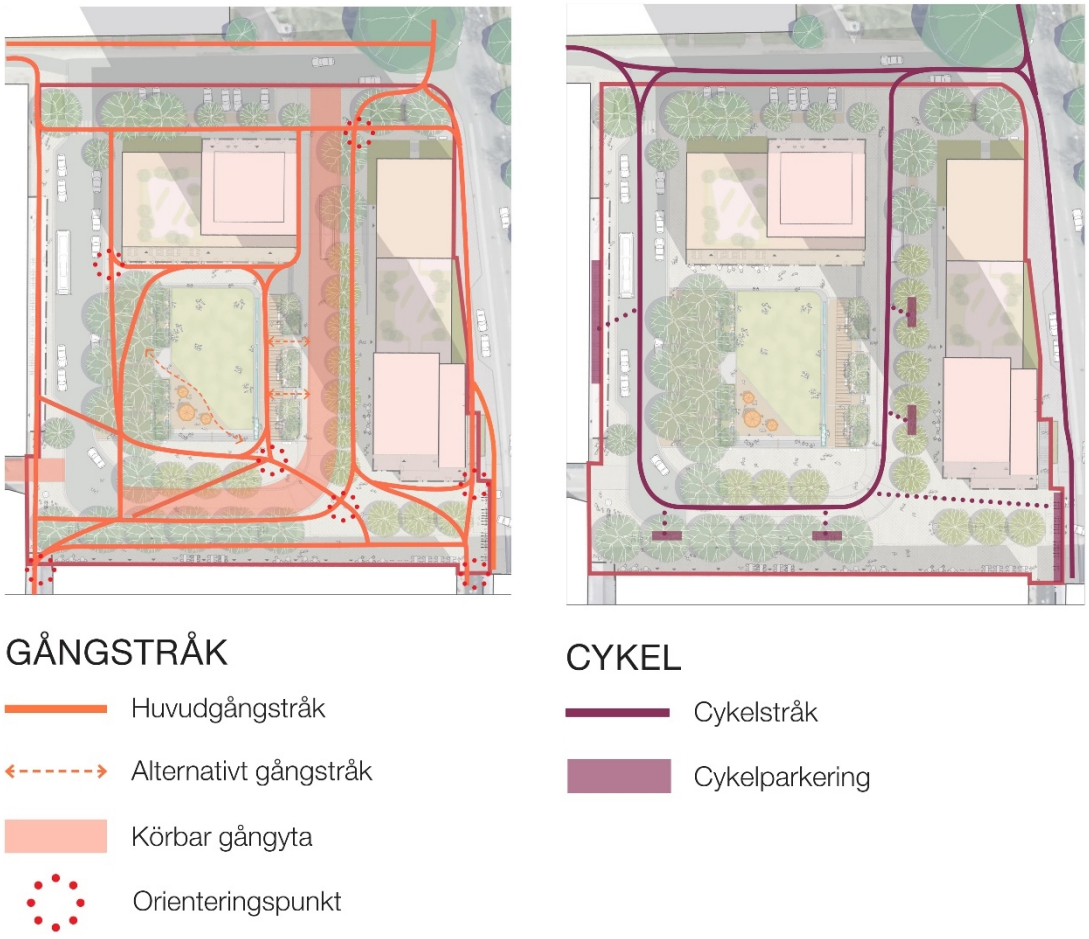


Vy mot norr. Punkthus med sockelbyggnad i fonden. Trappor med sittmöjligheter ner mot gräsparterren. (DinellJohansson och Landskapslaget)

Gång- och cykeltrafik

Med förslaget skapas nya och bredare ytor för gång- och cykeltrafikanter, såväl inom som i anslutning till planområdet. Även en ny koppling skapas genom trappan som förbinder torget med Sjösavägen. Cykeltrafik leds in på Rangstaplan på torgets körytor.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Schematisk illustrations av rörelsemönster för gång- och cykeltrafikanter samt förslag på placering av nya cykelparkeringar. (Landskapalaget)

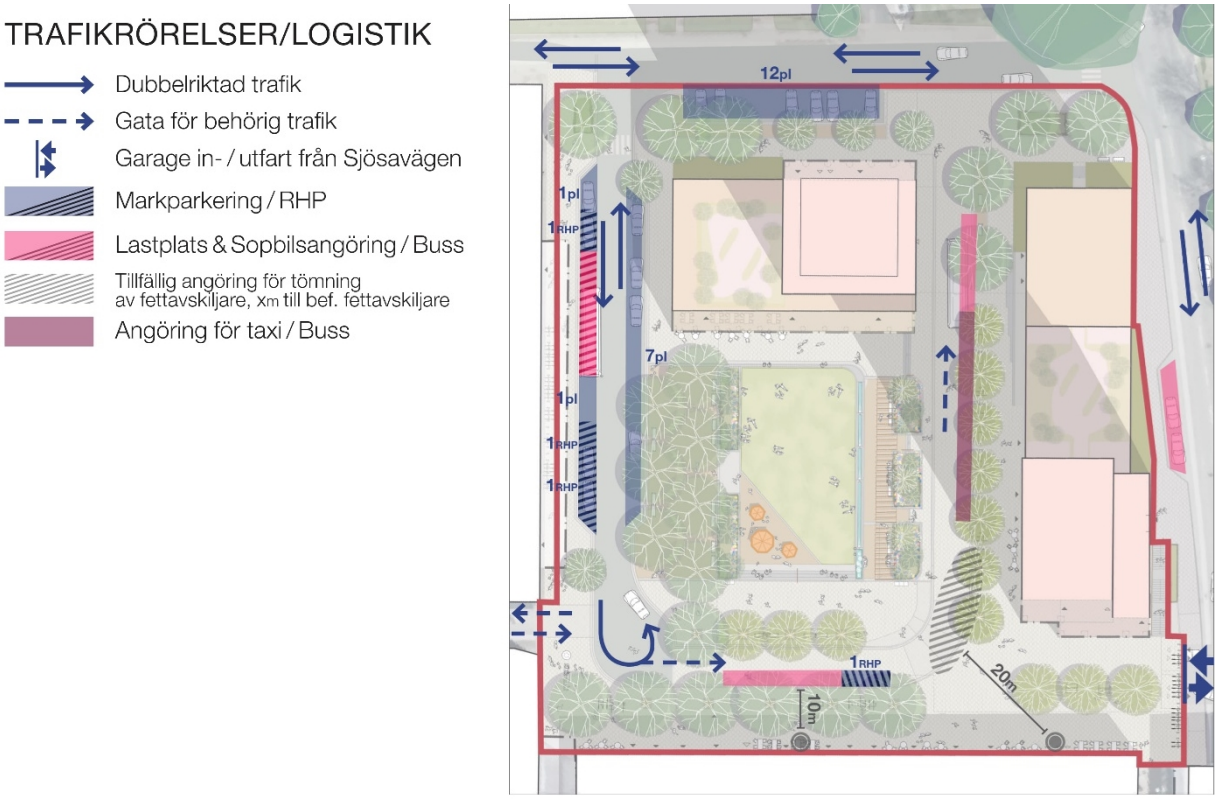
Fordonstrafik

I och med ombyggnationen av Rangstaplan och utbyggnad av bostäder väntas trafiken förändras i närområdet. Många av de som idag kör in via Rangstagatan till Rangstaplan väntas använda det nya parkeringsgaraget i framtiden. Viss angöringstrafik väntas fortsatt använda Rangstagatan, till exempel för kortare besök i butiker och hämtning/lämning vid idrottshallen. De nya bostäderna och verksamheterna beräknas maximalt generera cirka 670 fordon per dygn. Omflyttningen från Rangstaplan till parkeringsgaraget väntas vara cirka 460 fordon per dygn, vilket ger totala trafiken till och från garaget under ett dygn till cirka 1 200 fordon.

Torget angörs från Rangstagatan närmast sim- och idrottshallen. Här finns möjligheter att stanna utmed angöringsgatan för kortare

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

stopp. Besökande som kommer med bil vänder i slutet av angöringsgatan vid en mindre vändplan. Nyttotrafik och större fordon tillåts köra runt torget, på en enkelriktad torgslinga. Möjlighet att angöra befintliga centrumanläggningar kvarstår. Den nya bebyggelsen angörs via angöringszoner utmed torget. Då byggnaderna har genomgående entréer kan angöring även ske från Sjösavägen och Rangstagatan.



Trafikrörelser för fordonstrafik. (Landskapslaget)

Bilparkering

Allmän platsmark

I den övergripande parkeringsutredningen (2019-10-01) bedöms det allmänna parkeringsbehovet till 98 parkeringsplatser för Rangstaplan. Dessa platser syftar till att fylla behovet av korttidsparkering som Rangstaplan var avsedd för. I parkeringsgaraget reserveras 98 platser för allmänheten. På och i anslutning till torget kommer ytterligare cirka 20 allmänna parkeringsplatser att anordnas.

Kvartersmark

Projektets parkeringstal är 4 bilplatser per 1000 kvm boa i enlighet med ”Mobilitet och parkering – riktlinjer vid nyproduktion”

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

2025. Projektet innehåller cirka 17 000 kvm boa vilket ger ett parkeringsbehov om 68 bilplatser för boende.
De mobilitetstjänster som Byggaktören planerar att tillskapa beskrivs nedan.

- Cykelvårdsstation inomhus med cykeltvätt, cykelpump och verktyg.
- Cykelpool med 10 el-assisterade lådcyklar.
- Elbilspool med 5 bilar.
- En kostnadsfri 30-dagarsbiljett med SL per lägenhet till samtliga nyinflyttade.
- Löpande, målgruppsanpassad information om fastighetens mobilitetserbjudande samt områdets möjligheter till resor utan privatägd bil.
- Prova-på-erbjudande motsvarande minst fyra timmars kostnadsfritt resande för bil- och cykelpool till samtliga nyinflyttade under perioden.

Byggaktören har för avsikt att erbjuda ytterligare mobilitetstjänster i syfte att reducera parkeringstalet med 1 bilplats per 1000 kvm boa.

- Öppen elbilspool 4p
- Tillståndsparkering 2p
- Samordnad digital tjänst för smart resande (MaaS) 2p
- Utökat prova-på-erbjudande för bil- och cykelpool med 4 timmar 2p

Med reducering till följd av ytterligare mobilitetstjänster blir parkeringsbehovet 51 bilplatser för boende.

Byggaktören har även för avsikt att tillämpa samnyttjande av garagets parkeringsplatser (98 allmänna platser och 51platser för boende) i syfte att använda parkeringsgaraget så effektivt som möjligt. Till skillnad från mobilitetsåtgärder som syftar till att minska efterfrågan på parkering syftar samnyttjande till att användningen av garagets parkeringsplatser blir mer effektivt. För att samnyttjande ska fungera krävs att en parkeringsplats inte är reserverad för en specifik grupp eller person. Genom att utgå från parkeringsplatsernas beläggningsgrad vid olika tider på dygnet och dimensionera garaget därefter nyttjas varje parkeringsplats mer effektivt och det totala parkeringsutbudet kan minska. Om samnyttjande införs bedöms det totala parkeringsbehovet kunna reduceras till cirka 138 platser enligt ”PM Mobilitet och parkering” (2024-05-03, reviderad 2026-04-22).

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Cykelparkering

Allmän platsmark

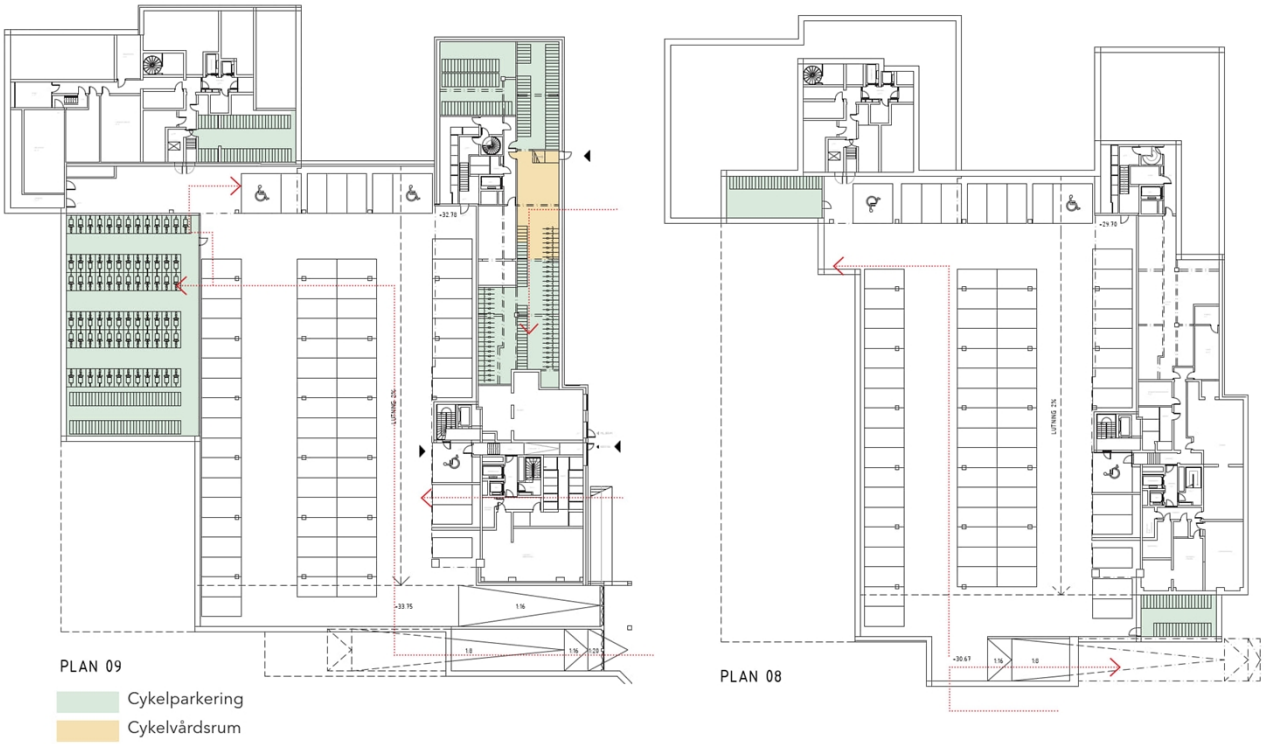
På torget kan cirka 40 allmänna cykelplatser tillskapas och utmed simhallens fasad kan ytterligare cirka 70 cykelplatser anordnas. På torget, ovan ny garageinfarten, i direkt anslutning till Högdalsgången och busstorget möjliggörs för ytterligare 40 cykelparkeringar.

Kvartersmark

Projektets cykelparkeringstal är 40 platser per 1 000 kvm boa i enlighet med "Mobilitet och parkering - Riktlinjer vid nyproduktion" (2025). Projektet innehåller cirka 17 000 kvm boa vilket ger ett parkeringsbehov om 680 cykelplatser. I projektet finns även ett antal lokaler för centrumändamål vilket genererar ett behov av 20 cykelplatser. I det grundläggande utbudet av mobilitetsåtgärder ska byggaktören erbjuda tillgång till en cykelpool med minst 0,6 el-assisterade lådcyklar per 1 000 kvm BOA vilket genererar ytterligare 10 platser. Det totala behovet av cykelplatser i projektet uppgår till 710 platser enligt "Mobilitet och parkering" (2024-05-03, reviderad 2026-04-22).

Cykelförråd finns på båda garageplanen och på första källarplanen i punkthuset och i lamellhuset. Cykelförråden i lamellhuset nås genom entrén mot Sjösavägen och via trapphusen. Cykelförråden i punkthuset nås via garageinfarterna mot Sjösavägen. Majoriteten av cykelplatserna är placerade mot Sjösavägen. Längre in i garaget finns ett större cykelrum med plats för lådcyklar.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Principskiss som visar förslag på placering av cykelförråd och cykelvårdsrum. Till vänster övre källarplan med suterräng mot Sjösavägen. Till höger undre källarplan. (DinellJohansson)

Tillgänglighet

Huvudentréer till bostäderna utformas så att tillgänglighetskraven uppfylls. Att full tillgänglighet inte kan uppnås vid sekundärentréer till bostäderna bedöms i detta fall behöva vägas mot fördelarna att skapa en levande fasad mot gatumiljön. Angöring till bostäderna sker via angöringsfickor utmed torget och Sjösavägen. På grund av platsens höjdskillnader bedöms en av angöringsplatserna behöva placeras i en kurva. Detta kräver särskild trafiksäkerhetsmässig hänsyn i den fortsatta projekteringen för att säkerställa ett maximalt angöringsavstånd om 25 meter till berörda entréer. I det fortsatta projekteringsarbetet utreds den exakta placeringen av angöring närmare. Samtliga bostäder kan även nås tillgängligt via garaget där parkering för rörelsehindrade (RHP) placeras i direkt anslutning till hisskärnorna. Samtliga torgytor och gator uppfyller tillgänglighetskraven om maximalt 5 % lutning.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, energiförsörjning och tele
Bebyggelsen ansluts till befintliga ledningar via anslutningspunkter i fastighetsgräns. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme.

För att klara elförsörjningen till den nya bebyggelsen behövs en ny transformatorstation anläggas inom planområdet. Transformatorstationen placeras i källarvåningen under sockelbyggnaden. För att säkerställa eventuella framtida behov av kapacitetsökning, samt att öka flexibiliteten, så möjliggör detaljplanen ett relativt stort utrymme. Tillkomst till nätstationen sker via garagets övre plan. Transformatorstationens läge regleras på plankartan genom användningsbestämmelsen E1:

- *Teknisk anläggning. Transformatorstation får anordnas mellan nivåerna +38,8 och +30,0 meter över nollplanet. (E1 under sockelbyggnad)*

Dagvatten
Enligt Stockholms stads riktlinjer ska planerad exploatering inte försvåra förutsättningen att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) för aktuell recipient, Fiskarfjärden. För att uppnå detta finns kravet att de första 20 mm av ett regn ska fördröjas och renas inom planområdet innan anslutning till kommunalt nät får ske, vilket enligt utförda dagvattenutredningar, motsvarar omkring 40 m^3 fördröjningsvolym för kvartersmark och cirka 94 m^3 fördröjningsvolym för allmän platsmark. Dock fördröjs inte dagvatten från mindre delar av förgårdsmarken längs med fasaden, då marklutningen behöver vara från fasaden mot allmän platsmark, vilket ses som ett avsteg för kvartersmarken. Kompenserande fördröjningsvolym anordnas i planerade dagvattenanläggningar vid lamellhusets norra fasad.

Allmän platsmark
Dagvattenflöden från planområdets allmänna platsmark renas och fördröjs i elva skelettjordar och en gräsyta. Framtida markstensbelagda ytor och asfaltsytor avvattnas mot anläggningarna inom respektive avrinningsområde. Fyra skelettjordar anläggs ovan underliggande bjälklagskonstruktion och bör anpassas efter detta.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Dagvattenanläggningarna förses med bräddfunktion för avledning av större flöden som kopplas till det kommunala ledningsnätet. Dränering rekommenderas för alla anläggningar då områdets infiltrationskapacitet bedöms som låg. En god dräneringsförmåga är särskilt viktigt för anläggningar ovan bjälklaget. Anläggningarnas brädd- och dagvatten föreslås anslutas till befintlig dagvattenledning i Rangstagatan.



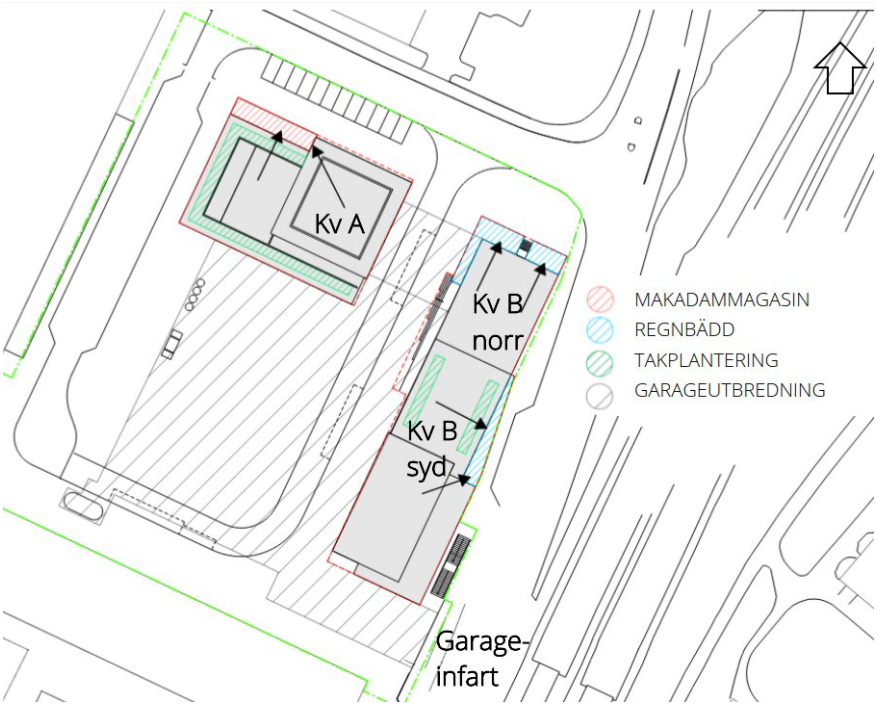
Placering av dagvattenanläggningar allmän platsmark i form av skelettjordar och översilningsyta/gräsyta. Ytlig avvattning illustreras med blå pilar. (Ramboll)

En mindre del av den allmänna platsmarken, område 13 på bilden ovan, bedöms inte kunna ledas till en reningsanläggning. Åtgärdsnivån för dessa ytor uppgår till totalt 2,6 m^3, vilket kan kompenseras för genom överkapacitet i föreslagna anläggningar inom andra delar av planområdet.

Med planerad utformning av den allmänna platsmarken finns goda möjligheter att omhänderta dagvatten. Totat bedöms att föreslagna dagvattenanläggningar kan fördröja och rena cirka 241 m^3, vilket med god marginal överskrider den fördröjningsvolym som erfordras enligt Stockholms stads åtgärdsnivå.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Kvartersmark – Kvarter A (Punkthus och sockelbyggnad)



Principskiss som redovisar systemlösning för hantering av dagvatten inom kvartersmark. Garagets utbredning har ändrats efter att bilden togs fram. (Structor)

På takterrassen planeras vissa planteringsytor som förväntas kunna fördröja 20 mm regn som faller på planteringsytan. Dagvattnet från taket föreslås att ledas mot nordöstra fasaden där det leds ner i stuprör mot ett makadammagasin i förgårdsmarken. Regnbädd är också en möjlig dagvattenlösning på delar av platsen. Dagvattnet leds vidare till servispunkt i Rangstagatan via dräneringsledning och en bräddbrunn. Fördröjningsvolymen för att omhänderta 20 mm regn från kvarterets hårdgjorda ytor är 15 m^3. Ytbehovet för ett makadammagasin är 51 m^2. Ytbehovet om en regnbädd skulle anläggas i stället är 40 m^2. Takplanteringar antas kunna omhänderta 3 m^3 som faller på ytan. För att säkerställa ytor för hantering av dagvatten och minska andelen hårdgjorda ytor, regleras förgårdsmarken, norr om sockelbyggnaden, med bestämmelsen b1:

- *Minst 75% av markytan ska vara genomsläpplig.*

Kvartersmark – Kvarter B (Centrummarkör och lamell)
Vid lamellens norra del leds dagvattnet från taket till regnbäddar vid nordöstra fasaden. Vid lamellens lägre del fördröjer plante-

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

ringar på terrassen 20 mm regn som faller på planteringen. Dagvatten från resterande yta leds tillsammans med dagvattnet från Centrummarkören till regnbädd vid östra fasaden mot Sjösavägen. Avvattning av regnbädden sker genom dränering och bräddbrunn. Antingen kan utlopp från båda regnbäddarna ledas samman till en servispunkt vid Sjösavägen, eller så kan dagvattnet avledas till två serviser från respektive regnbädd. Servisläge behöver också samordnas med utlopp från dränering och eventuella rännor vid infart till garage.

Fördröjningsvolymen för att omhänderta 20 mm regn från kvarterets hårdgjorda ytor och det regn som faller på föreslagen regnbäddsyta är 10 m^3 med avrinning mot norra fasaden och 15 m^3 mot östra fasaden. Ytbehovet för norra regnbädden för att omhänderta dagvatten från femvåningsdelen och gårdsmarken är minst 20 m^2. Ytbehovet för att omhänderta dagvatten från södra delen av kvarteret i östra regnbädden är minst 32 m^2. Takplanteringar antas kunna omhänderta 1 m^3 som faller på ytan. För att säkerställa ytor används för hantering av dagvatten och minska andelen hårdgjorda ytor, regleras förgårdsmarken vid lamellens gavel, med bestämmelsen b2, och utmed Sjösavägen, med bestämmelsen b1:

- *Minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig. (b2)*

- *Minst 75% av markytan ska vara genomsläpplig. (b1)*

Kvartersmark - Garage
Dagvatten i garaget ska hanteras enligt Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer för fordonsrelaterade verksamheter.

Hantering av skyfall

Då planerade byggnader delvis blockerar befintliga flödesvägar ut från planområdet behöver nya ytliga flödesvägar skapas för säker avrinning från planområdet i händelse av skyfall. Dessa flödesvägar föreslås gå längs planerade gator inom planområdet vidare mot Rangstagatan. För att minska risken att byggnader inom

planområdet skadas vid extrema regn ska höjdsättningen planeras så att dagvatten kan avrinna ytledes längs med säkra avrinningsvägar. Det åstadkoms genom att gårds- och torgytor höjdsätts lägre än byggnaders entréer. Generellt bör även markytan luta bort från ny bebyggelse för att vatten inte ska ansamlas mot fasad. Om taken och takterrasser har upphöjda sarger behöver dessa

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

förses med bräddutlopp. För att undvika att skyfallsflöden tar sig ner i det planerade garaget bör också garageinfarten vid Sjösavägen höjdsättas med marginal ovan gatans nivå.

Torgytan i mitten av planområdet utförs något nedsänkt för en viss fördröjning av flöden innan vidare avledning mot Rangstagatan. Vattennivån på Rangstagatan intill kvarteren är enligt Stockholms stads skyfallsmodell som mest cirka 5 cm ovan marknivå.



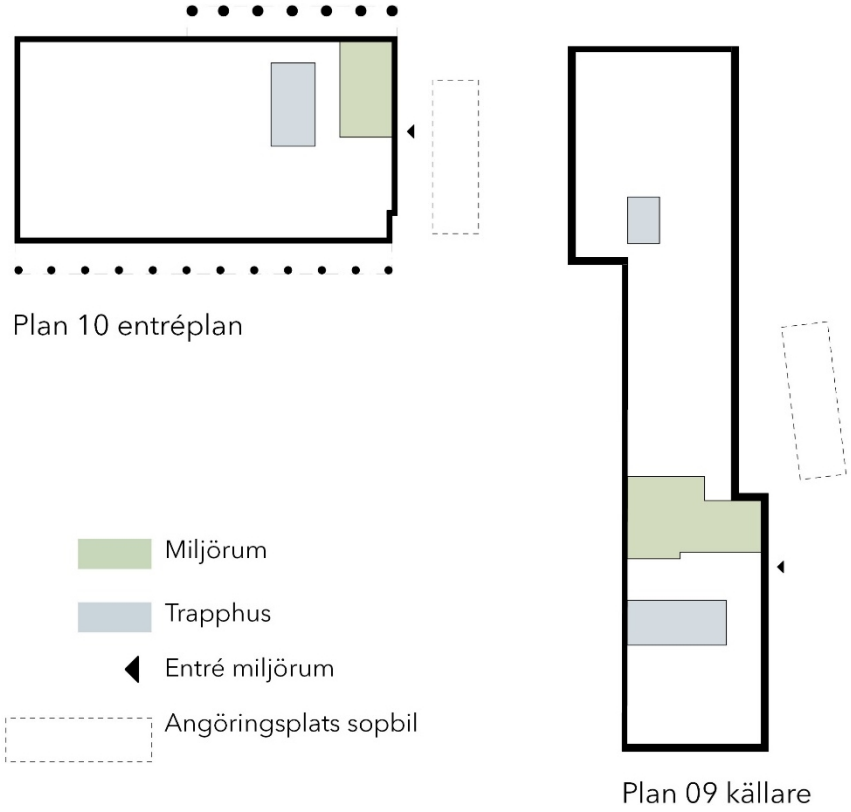
Principskiss över skyfallets rinnvägar i planerad situation. (Ramboll)

Avfallshantering

För den nya bebyggelsen föreslås avfallshantering i kärl för samtliga fraktioner. Avfallshantering sker på två ställen och utrymmena är dimensionerade för hämtning av samtliga fraktioner två gånger per vecka.

I punkthuset placeras miljörummet i entréplan mot nordöst. Miljörummet är cirka 45 m^2 stort med entré från torgets angöringsgata. För centrummarkören och lamellen finns miljörum till en sammanlagd yta av cirka 90 m^2 samlade kring Sjösavägens norra entré. Avståndet är som mest cirka 35 meter till hämtnings platsen på Sjösavägen. Möjlighet finns att korta ner avståndet genom att samla miljörummen till två större rum med entré direkt till Sjösavägen.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Principskiss som visar utrymmen för hantering av avfall. (DinellJohansson)

Räddningstjänst

Föreslagen brandskyddsstrategi baseras på att centrummarkören, lamellen och garaget förses med heltäckande automatisk vattensprinkleranläggning. Trapphus i punkthuset utförs som trapphus Tr2 och trapphus i centrummarkören utförs som trapphus Tr1. Tr1 och Tr2-trapphus som utgör enda utrymningsväg mynnar direkt till det fria i markplan och står inte i förbindelse med källarplanen. Insatsväg till källare och garage sker via separata trapphus alternativt via dörrar mot det fria i souterrängplan. Hiss i anslutning till nämnda trapphus utformas som räddningshissar.

Samtliga lokaler, där personer vistas mer än tillfälligt, ska i grunden ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Från parkeringsgaraget sker utrymning via källartrapporna i flerbostadshusen alternativt via separat trapphus (Entrébyggnad) upp på torget. Trapphusen förses med brandgasventilation i form av röklucka i toppen av trapphuset. Luckor för brandgasventilation av garaget föreslås förläggas på torget.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Räddningsvägar och uppställningsplatser anordnas så att det finns möjlighet för räddningstjänsten att agera från torget. Bjälklaget under körbanan på torget är dimensionerat för att klara tyngre fordon, exempelvis räddningsfordon.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i bilaga 2 och 4 till förordning om miljökonsekvensbeskrivningar. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till behovsbedömning från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Detaljplanens konsekvenser redovisas utförligare nedan. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Dispens från biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken för avverkning av askalléer har beviljats under förutsättning att avverkning inte sker förrän detaljplanen fått laga kraft samt att nya lövträd planteras i alléer i enlighet med illustrationsplanen. En allmänbestämmelse om markens anordnande reglerar att:

- *Lövträd ska planteras i nya alléer på torget.*

I dispensen framgår även att nya alléträd som inte lever fem år efter planteringen ska ersättas genom ytterligare nyplanteringar.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

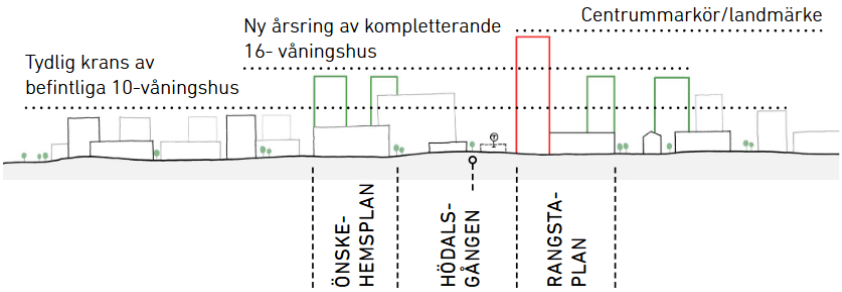
Miljökvalitetsnormer för vatten

Med föreslagen dagvattenhantering beräknas samtliga analyserade föroreningar minska efter exploateringen. Då området idag till största del består av parkeringsytor, där dagvatten avleds till recipient utan föregående rening, medför omvandlingen till mer genomsläppliga och mindre förorenade marktyper, samt införande av dagvattenhantering, att föroreningsbelastningen minskar. Exploateringen kan därmed ha en viss positiv inverkan på recipientens, Fiskarfjärdens, möjlighet att uppnå MKN.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Högdalens ursprungliga bebyggelse har på senare år kompletterats med nya punkthus norr om centrum vilket har medfört att dess tyngdpunkt har förskjutits. Detaljplanen 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. Ett genomförande av detaljplanen stärker tyngdpunkten av centrum vid tunnelbanan i enlighet med ursprungsidén. Samtidigt framträder ett nytt läsbart bebyggelselager med högre punkthus närmast centrum, där sentida tillskott kan inordnas i ett tydligare sammanhang. Det nya bebyggelselagret bedöms även tydliggöra kransen av lägre punkthus som omger centrum.

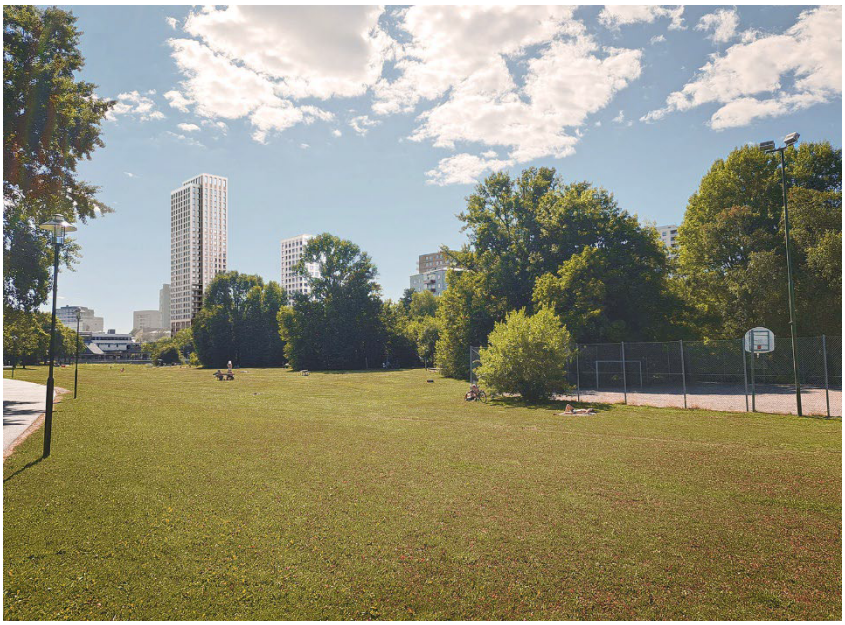


Schematisk sektion som visar centrummarkören, det nya bebyggelselagret av punkthus i 16 våningar samt kransen av lägre punkthus. (DinellJohansson)

Planförslagets påverkan på landskapsbilden består i att förståelsen för landskapets form minskas då sluttningen mellan Rangstaplan och Sjösavägen bebyggs. Planförslaget innebär även att de öppna vyerna mot Bandängen till stora delar försvinner och att

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

den visuella kopplingen till parklandskapet och dalgången minskar. Planförslaget har utformats för att minska påverkan på landskapsbild och siktlinjer. Den naturliga lutningen mot norr kommer att kvarstå vilket underlättar läsbarheten av landskapet. Siktlinjen från Högdalsgången/Busstorget kvarstår och kopplingen till Sjösavägen stärks med en ny trappförbindelse.



Vy mot Högdalens centrum från Bandängen. (DinellJohansson)

Sammantaget bedöms planförslaget ha stor påverkan på stads- och landskapsbild. Den nya bebyggelsen innebär en skalförskjutning och en utvidgning av Högdalens centrum. Den nya centrummarkören kommer att synas på stora avstånd och påverka såväl stadens- som Högdalens siluett.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

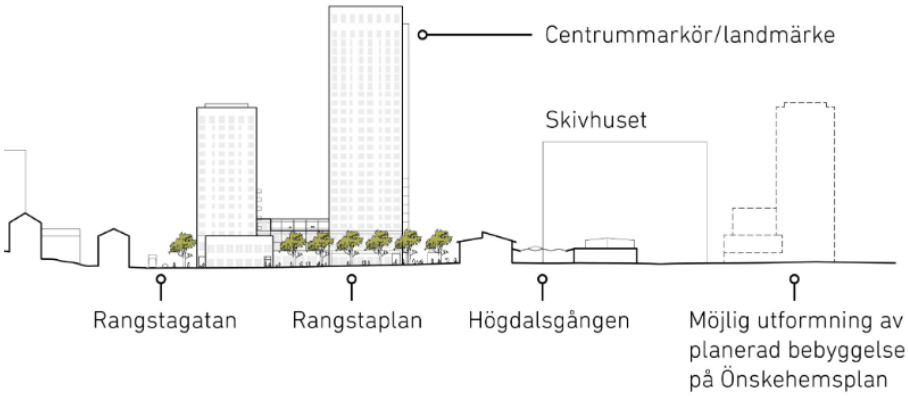
Högdalen är kulturhistoriskt intressant genom sitt bevarade utstuderade planmönster med punkthus och lamellhus kring en låg centrumanläggning, tidsenligt markerad av ett högt skivhus. Högdalen har under de senaste decennierna förändrats genom omfattande förtätning med framför allt bostäder. Högdalens centrum är med senare tillägg ett välfungerande centrum med handel och omstigningspunkt för kollektivtrafiken.

Planförslaget kommer att påverka Högdalens kulturhistoriska miljö på flera sätt. Delar av Rangstaplan, som bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde i form av allmän öppen plats, kommer att

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

bebyggas. Likaså kommer siktlinjer och utblickar från Rangstaplan mot Bandängen att begränsas. Skivhuset och punkthuset, som planerades som medvetna landmärken, kommer i framtiden underordnas den nya centrummarkören och snarare inordnas i det nya bebyggelselagret av centrumnära högre punkthus.

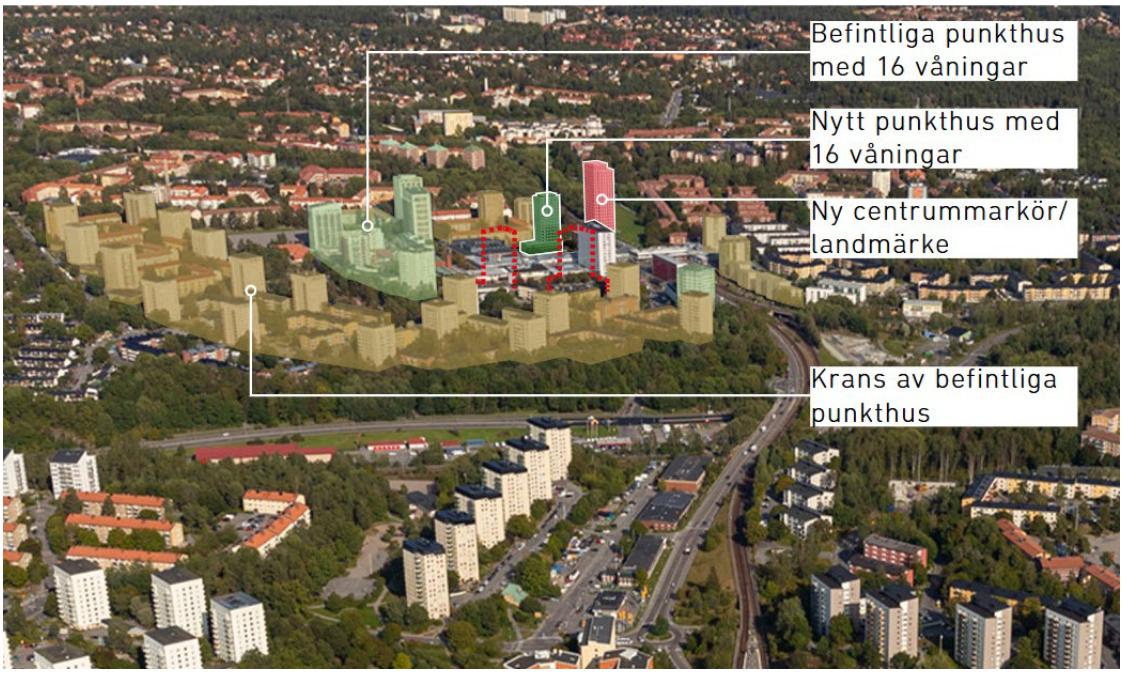
Att bygga bort markparkeringar innebär ofta relativt små problem från kulturhistorisk synpunkt eftersom parkering är en sekundär funktion. I Högdalen bär dock de centrumnära markparkeringarna på rik information och förståelse för en omvälvande tid när bilinnehavet i Sverige steg dramatiskt. När centrumnära markparkeringar lyfts fram i översiktsplanen som område där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns, görs det med ambitionerna om att centrumet ska växa och utvecklas. Från kulturhistorisk synpunkt är det relevant att centrum kan växa. Betydande kulturvärden är knutna till den kontinuitet som finns på platsen, att de övergripande tankar som Sven Markelius och andra stadsplanerare i Stockholm formulerade på 1940-talet ännu är giltiga.



Sektion som visar planförslaget i förhållande till nuvarande centrummarkör, skivhuset. Möjlig utformning av pågående planering vid önskehemsplan visas med streckad linje. (DinellJohansson)

Planförslaget tillvaratar flera karaktärsdrag som kännetecknar Högdalens kulturvärden. Exempelvis kontrasten mellan höga- och låga byggnader och luftigheten/rymden mellan de höga byggnaderna. Ett annat exempel är vidareutvecklingen av Högdalens torgstruktur. Högdalens, på avstånd sett, ljusa färgskala är en utgångspunkt i planförslaget. Den arkitekturhistorisk värdefulla sim- och idrottshallen respekteras och dess fasad framhävs och bildar fond mot väster till det nya torget.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Den arkitektoniska idén bygger på tunnelbanestadens grundprinciper om en högre bebyggelsekoncentration och skala närmast centrum och tunnelbanan. Huset i 27 våningar (rött) ersätter skivhuset som centrummarkör. Punkthus i 16 våningar (mörkare grön) bildar tillsammans med tidigare tillskott (ljusare grön) och planerade punkthus vid Önskehemsplan (streckad kontur) ett nytt bebyggelselager. (DinellJohansson)

Sammantaget bedöms planförslaget ha en viss negativ påverkan på den kulturhistoriska miljön. Men att Högdalens centrum, genom att utvecklas och växa, kan stärka sin roll som tyngdpunkt i ett stort omland, bedöms vara en överordnad kulturhistorisk aspekt.

Riksintresset och världsarvet Skogskyrkogården

För att utreda eventuell påverkan på riksintresset och världsarvet har det tagits fram fotomontage där föreslagen bebyggelse lagts in i viktiga siktlinjer. Den ena siktlinjen visar vad man ser från Heliga korsets kapell västerut. Den andra siktlinjen visar vad man ser från Almhöjden mot väst.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Fotomontage 1. Siktlinje utanför Heliga korsets kapell. Föreslagen bebyggelse, grön färg, bakom trädridån centralt i bilden. (SBK)



Fotomontage 2. Siktlinje från Almhöjden. Föreslagen bebyggelse, grön färg, bakom trädridån till vänster i bild. (SBK)

Fotomontagen visar att den föreslagna bebyggelsen inte sticker upp ovanför trädridån som omger Skogskyrkogården. Under sommarhalvåret kommer den föreslagna bebyggelsen att synas i mycket liten grad eller inte alls från Skogskyrkogården. Under vinterhalvåret kommer bebyggelsen i viss grad skönjas bakom trädridån. Att den nya höga bebyggelsen ska utföras i ljusa kulörer är gynnsamt sett till det visuella intrycket.

I en avvägning mellan olika intressen bedömer kontoret, utifrån framtagna fotomontage, att förslaget inte innebär ett sådant intrång som negativt påverkar upplevelsen av den fria horisonten från det öppna landskapsrummet och Heliga korsets kapell. Kontoret bedömer att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Handel och service

En utveckling av Rangstaplan i enlighet med förslaget skapar goda möjligheter att berika och stärka Högdalens centrum. Planförslaget innebär cirka 360 nya bostäder och en utvidgning och utveckling av Högdalen centrum. Den framtida marknadstillväxten i Högdalen med omnejd möjliggör en utbyggnad av de kommersiella ytorna i Högdalen centrum. I Handelsanalysen (2023) framgår att efterfrågan på verksamhetsytor inom handel, café och restaurang samt service bedöms variera mellan cirka 4 000 och 7 500 m^2 lokalyta. Rangstaplan bedöms ha goda förutsättningar att utveckla lokaler i bottenvåningarna tack vare bra solläge på torget och potentiellt stora flöden.

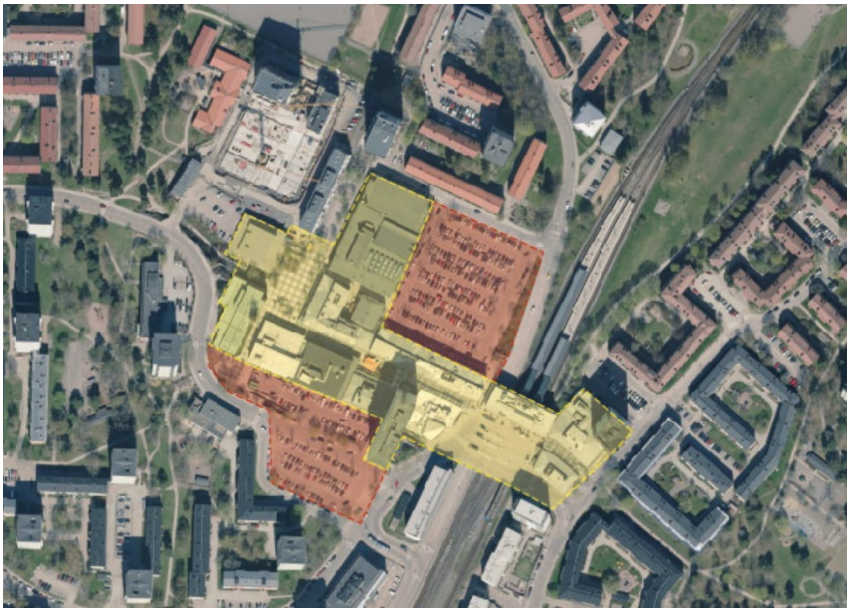


Illustration av det Högdalens centrum, så som det upplevs (gult) och pågående utveckling och utvidgning av Högdalens centrum (rött). Rangstaplan norr om Högdalsgången och Önskehemsplan söder därom. (DinellJohansson)

Föreslagen utveckling sker på bekostnad av parkeringsplatser som är viktiga för butiker och företagare i centrum. Staden bedömer dock att bortfallet av parkeringsplatser kompenseras väl av det kundunderlag som genereras av pågående, planerade och nyligen avslutade bostadsprojekt i centrum och dess närområde. Dessutom skapas förutsättningar för nya mötesplatser och utökad service vilket bedöms locka såväl närboende som mer avlägsna besökare att tillbringa tid i centrum.

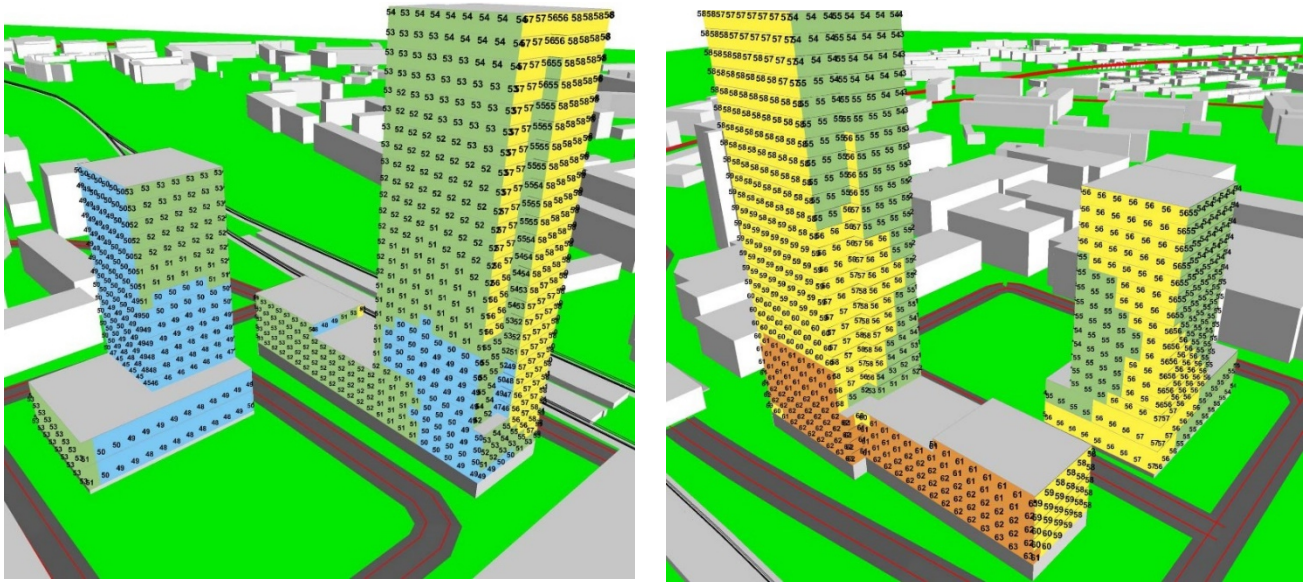
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller

Bullerberäkningar visar att fasader mot Sjösavägen och spårområdet är utsatta för buller överstigande 60 decibel (dBA) dygnsekvivalent ljudnivå. För centrummarkören gäller det de sju nedersta våningarna, räknat från Sjösavägen. För lamellen gäller det samtliga våningsplan. Mot torget, väster och söder, förekommer inga värden överstigande 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad från väg och järnväg. Bullerberäkningen visar att fasaderna mot Sjösavägen och spåret (högra bilden) är mest bullerutsatta. Vänstra bilden visar fasaderna mot torget där ljudnivåerna är lägre. (Structor)

Punkthuset och sockelbyggnaden klarar trafikbullerriktvärdet om högst 60 dBA vid bostadsfasad utan åtgärd.

Centrummarkörens lägenheter behöver ta hänsyn till trafikbullernivåerna vid bostadsfasad för de lägenheter som får över 60 dBA vid fasad (orange färg i bilden ovan). Möjliga åtgärder är anpassade lägenhetsstorlekar, anpassade planlösningar och lokala bullerskyddsåtgärder.

Lägenheter om högst 35 m^2 kan planeras vid berörda fasader utan ytterligare anpassningar till trafikbullret. Denna lösning lämpar sig vid de lägre våningsplanen som saknar balkonger. Lamellen planeras därför innehålla endast små lägenheter om högst 35 m^2 mot Sjösavägen. Baserat på beräkningsresultaten avråds från

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

större lägenheter mot Sjösavägen i lamellen och totalt 56 lägenheter anpassas till trafikbullersituationen genom begränsad storlek till högst 35 m^2.



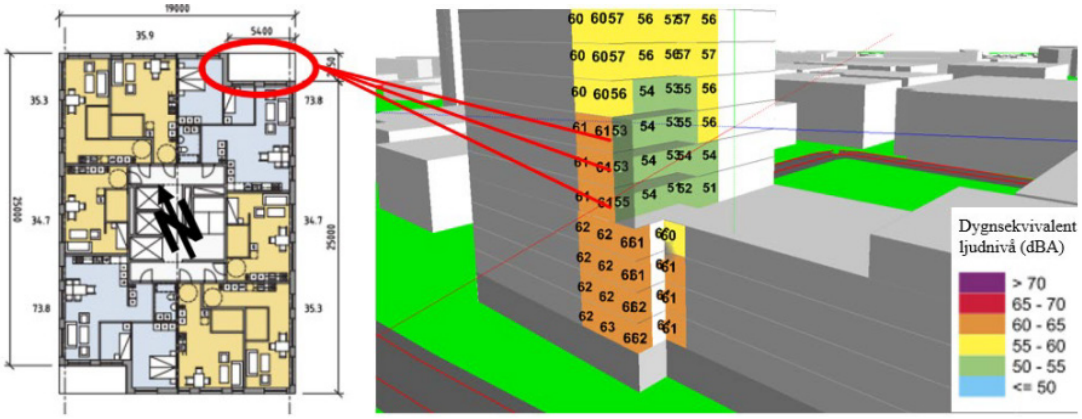
Två alternativa planlösningar för lamellen. Vänstra bilden, grundalternativ, klarar trafikbullerriktvärden vid fasad. Högra bilden, ”alternativ större lägenheter”, klarar inte riktvärdena vid inringad gavellägenhet som är större än 35 m2. (Structor)

<u>Tekniska åtgärder</u>

Vid de tre översta berörda våningarna på centrummarkören planeras balkonger vilket ger möjlighet till annan anpassning än begränsad lägenhetsstorlek. Balkonger med delvis inglasning mo t öster samt ljudabsorbenter i balkongtak kan användas som teknisk åtgärd för att tillskapa ljuddämpad sida och möjliggöra vissa större lägenheter vid berörda fasader. En skyddsbestämmelse, m2, reglerar att balkongåtgärder utförs för lägenheter där riktvärdet för buller överskrids och där anpassning av lägenhetsstorlek inte görs:

- *Balkong vid bostad utan erforderlig tillgång till ljuddämpad sida med avseende på trafikbuller utformas med delvis inglasning samt heltäckande ljudabsorbent klass A i balkongtak för att tillskapa sådan ljuddämpad sida.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851



Exempelplanlösning för centrummarkören, med teknisk åtgärd vid 3 balkonger för att möjliggöra bulleranpassad planlösning för hörnlägenheter större än 35 m2. Balkongerna har delvis inglasning längs kortsida mot öster samt heltäckande ljudabsorbenter i balkongtak. Även riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid klaras vid dessa fasader med samma åtgärd. Bilden visar dygnsekvivalent ljudnivå med tekniska utförda på tre berörda balkonger. (Structor)

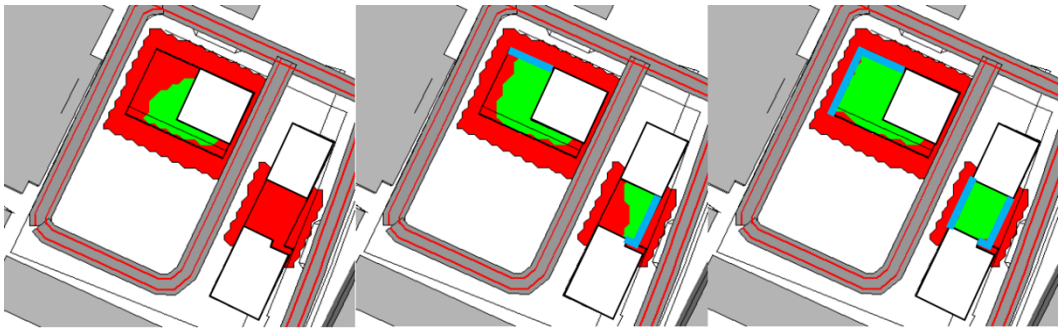
Utöver anpassning av lägenhetsstorlekar i lamellen görs således anpassning av centrummarkören av lägenhetsstorlekar i ytterligare 6 lägenheter, medan tekniska åtgärder och planering med ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen görs för 3 lägenheter. Ljuddämpad sida vid balkong med teknisk åtgärd vetter bort från de verksamhetsbullerkällor som identifierats runt torget och bör därmed vara ljuddämpad även med avseende på verksamhetsbuller.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget, givet anpassade lägenhetsstorlekar och föreslagna balkongåtgärder, uppfyller gällande riktvärden i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Med anledning av byggnadernas placering, intill väg- och spårområde, innehåller plankartan en generell skyddsbestämmelse som reglerar att:

- *Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Föreslagna takterrasser klarar riktvärdena för trafikbuller vid uteplats, med hjälp av lokala skärmåtgärder vid terrasserna. Beräkningsförsök har gjorts med tre meter höga skärmar. Utan någon skärmåtgärd klaras trafikbullerriktvärdena för uteplats endast inom en mindre yta inom sockelbyggnadens takterrass (nedre vänstra bilden). Med skärmning längs två sidor klaras trafikbullerriktvärdena inom i princip hela takterrasserna.



Trafikbuller vid takterrasser utan skärmåtgärder (vänstra bilden), tre meter hög skärm längs en sida (mittenbilden) respektive tre meter hög skärm längs två sidor (högra bilden). Grön yta klarar trafikbullerriktvärdena. Blått streck markerar skärmåtgärd. (Structor)

För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller erhålls på takterrasserna behöver således bullerskydd ordnas. En skyddsbestämmelse, m1, säkerställer att riktvärdena för trafikbuller erhålls på takterrasserna:

- *Yta avsedd för gemensam uteplats skärmas för att få högst 50 dBA dygnsekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå dag- och kvällstid från trafikbuller.*

Verksamhetsbuller

Vid torgets södra hörn finns de mest hörbara verksamhetsbullerkällorna, på närliggande centrumanläggning inom fastigheten Rökhuven 1. Vid detta hörn av planområdet bedöms verksamhetsbullret uppgå till högst cirka 50 dBA. Förutsatt att dessa källor är verksamma dygnet runt behövs åtgärder för att klara Zon A för verksamhetsbuller.

Att anpassa byggnaderna för Zon B skulle kräva stora förändringar av former och placeringar, eftersom ljuddämpad sida då måste tillskapas som samtidigt klarar skärpta riktvärden för både verksamhetsbuller och trafikbuller. Om dominerande verksamhetsbullerkällor åtgärdas så att deras gemensamma ljudeffektnivå

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

sänks kan riktvärden för Zon A klaras och anpassning av byggnaderna undvikas. Att minska bullerkällornas sammanlagda ljudeffektnivå med minst 10 dBA bör uppnå Zon A vid nya bostäder inom planområdet. Åtgärder för verksamhetsbuller föreslås därför fokusera på åtgärder vid källan. Åtgärd på verksamhetsbullerkällorna blir ett villkor för startbesked genom bestämmelse i plankartan:

- *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning för bostäder förrän bullerreducerande åtgärder som åstadkommer Zon A för verksamhetsbuller vid planerade bostäder har kommit till stånd.*

Flera möjliga bullerskyddsåtgärder kan vara möjliga, exempelvis byte av komponenter i de bullrande fläktsystemen, tillägg av ljuddämpare i systemet, tillägg av ljuddämpande huvar eller bafflar utanpå byggnaden samt skärmar som styr bullret bort från de planerade bostäderna. Ett servitutsavtal avses upprättas med fastighetsägare till den berörda fastigheten, Rökhuven 1, om att utföra bullerreducerande åtgärder. Att bullerskyddsåtgärderna får önskad effekt, att Zon A uppnås vid nya bostäder inom planområdet, ska säkerställas genom mätning efter utförda åtgärder.

Övrigt
Högtalarutrop bedömdes under ett platsbesök (utfört kvällstid) som ej mätbara ovan bakgrundsnivå från vägtrafik och verksamhetsbuller.

Stomljud och vibrationer

Baserat på mätningar med efterföljande beräkningar bedöms stomljudsnivåer från spårtrafik överskrida riktvärdena på plan 10 (motsvarar bottenvåning som vetter mot Rangstaplan) för samtliga huskroppar inom planområdet. Stomljudet beräknas minska för varje våning ovan plan 10 men överskridanden beräknas förekomma även ovanför gatuplan inom vissa delar av de planerade byggnaderna. För att möjliggöra bostäder på plan 10 krävs stomljudsdämpande åtgärder. Om åtgärder genomförs så att riktvärdena klaras på plan 10 klaras riktvärdena även på samtliga ovanliggande våningar.

Riktvärden för stomljud och komfortvibrationer inomhus i bostäder bedöms kunna klaras förutsatt att byggnaderna grundläggs i berg samt att byggnaderna ställs på vibrationsdämpande lösning sådan att stomljudsnivåerna klaras i gatuplan. Med anledning av

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

närheten till spårområdet och att beräknade värden överskridande riktvärdet krävs generella bestämmelser, under skydd mot störning, som reglerar att:

- *Byggnad ska grundläggas och utformas så att stomljudsnivån i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dbA FAST vid tågpassage. Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.*

Översvämningsrisker

Med föreslagen skyfallshantering och höjdsättning av marken, föreligger ingen risk för skador på byggnader inom eller utanför planområdet till följd av skyfall.

Tunnelbanan

Tunnelbanespåren trafikeras enbart av tåg för persontrafik och underhållsfordon, vilket innebär att inga godstransporter, inklusive transporter med farligt gods, förekommer. Det närmaste spåret används normalt för norrgående trafik och en absolut majoritet av tågen stannar vid stationen innan det fortsätter sin resa. Underhållsfordon eller trafiktåg kan under vissa omständigheter passera stationen utan att stanna. Normalt är hastighetsbegränsningen vid sådana passager av tunnelbanestationer 50 km/h, vilket antas gälla även vid Högdalen. Beräkningar har genomförts avseende sannolikheten för att ett urspårande tunnelbanetåg når till det avstånd som planområdet är beläget. Resultaten visar att ett urspårande tunnelbanetåg i 50 km/h maximalt kan nå knappt nio meter i sidled från spåret, förutsatt att omgivningen är helt plan i förhållande till spåret. Avståndet till den föreslagna bebyggelsens närmaste fasad är cirka 16 meter från det närmaste spåret.

Resultaten i genomförd riskanalys visar att riskpåverkan från tunnelbanetrafiken mot planområdet är försumbar. Det innebär att risknivån är acceptabelt låg, och att det inte bedöms finnas något behov av riskreducerande åtgärder.

Magnetfält

Transformatorstationen, som anläggs i sockelbyggnadens källare, kan preliminärt komma att ha två transformatorer. Inga bostäder planeras i våning ovan källarvåning i sockelbyggnad eller i suterrängvåning mot Sjösavägen. Om utrymmen för stadigvarande vistelse finns i det absoluta närområdet, i storleksordningen några

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

meter från transformatorerna, kan det vara aktuellt med avskärmning för att reducera magnetfälten till lämplig riktvärdesnivå.

Förorenad mark

Utifrån föreslagna planer att uppföra bostäder med garage, bör det generella åtgärdsmålet vara riktvärde för Storstadsspecifika riktvärden - Scenario Flerbostadshus med källare inom större delen av planområdet. Åtgärdsmål kommer att specificeras mer specifikt i kommande skede i samband med genomförandet.

Markföroreningar kommer att hanteras vid genomförandet. Det planeras för en stor och djup teknisk schakt i samband med planerade bostäder med underliggande garage som innefattar större delen av planområdet, därmed bedöms det förorenade fyllnadsmaterialet och asfalten avlägsnas från platsen. Ingen ytterligare åtgärd anses behövas. Åtgärdsbehovet innebär korrekt hantering av massor, asfalt och asfaltgrus under schaktarbetena för att minska risken för kontaminering och ökade åtgärdsvolymer.

Resultatet från den kompletterande miljötekniska markundersökningen som utfördes 2024 visar att det inte har påvisats klorerade lösningsmedel i porluften och heller inte i grundvattenprov inom planområdet. Här planeras det även för byggnader med underliggande garage. Därmed anses det inte föreligga en risk för människors hälsa i form av exponering för klorerade lösningsmedel i framtida byggnader.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solljus

En skuggstudie har genomförts för att studera förslagets påverkan på omkringliggande miljö med avseende på skuggning. Bebyggelsen orienterar sig norr och öster om Rangstaplan vilket skapar gynnsamma solljusförhållanden för det föreslagna torget.

Skuggstudien visar att den nya bebyggelsens skugga framförallt påverkar södra delen av Bandängsparken då den vandrar från nordväst till nordost. Påverkan på bostäder bedöms som ringa. I en avvägning mellan olika intressen bedömer kontoret, utifrån framtagen skuggstudie, att förslagets påverkan på närliggande park och bostäder inte är av sådan art att förslaget inte kan genomföras. Det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder överväger den ringa påverkan som skuggning till följd av ny bebyggelsen innebär för park och bostäder.

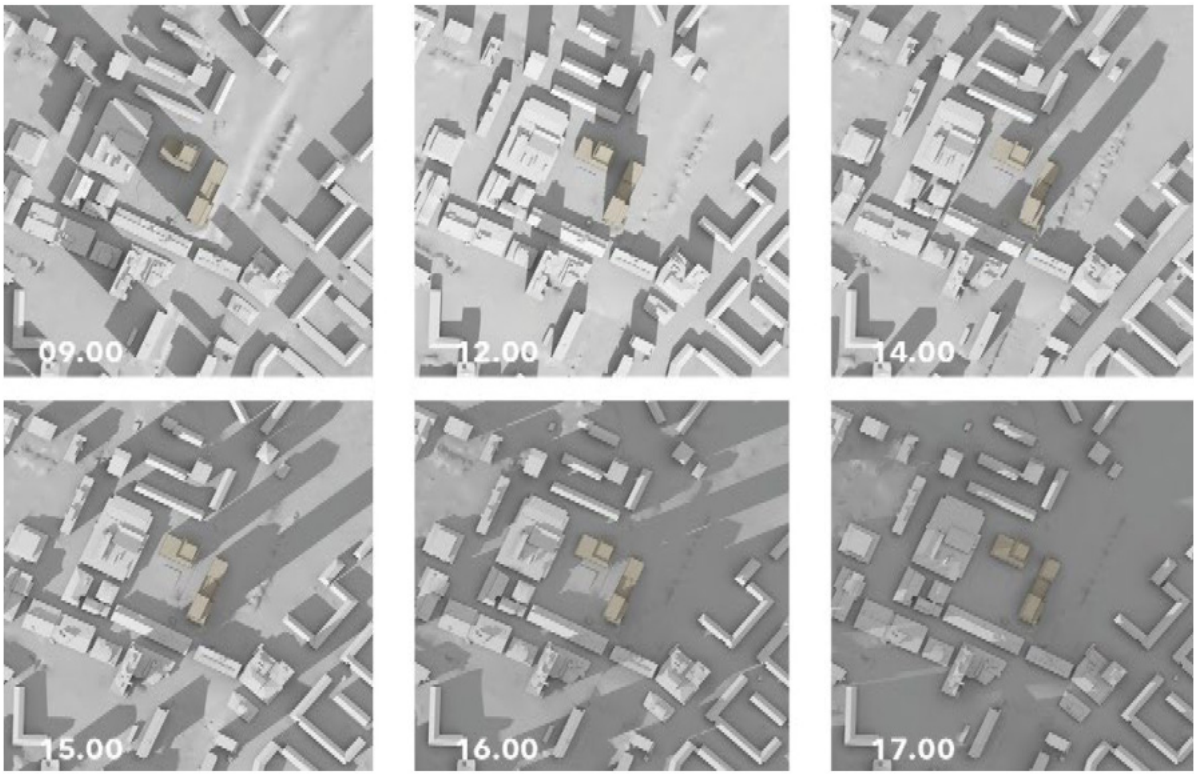
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Höst- och vårdagsjämning
Bostäder utmed Rangstagatan påverkas under morgon och förmiddag medan delar av bostäderna öster om tunnelbanan påverkas från cirka 16.00 och framåt. Bandängsparken kommer att påverkas från cirka 14.00 och framåt. Eftersom skuggan vandrar så påverkas olika delar olika mycket. Bebyggelsen öster om tunnelbanan påverkas av skuggning från cirka 16.00 och framåt. Från eftermiddag påverkas Bandängsparken, och bebyggelsen öster därom, även av befintliga byggnader. Delar av tunnelbanans perrong kommer att påverkas av skuggning från cirka 14.00 och framåt. Skuggstudien visar att det finns delar av det nya torget, kring den föreslagna gräsytan, som inte påverkas alls av skuggning, varken från ny eller befintlig bebyggelse. Föreslagen takterrass på lamellen påverkas av skuggning under stora delar av dagen. På tidig morgon och sen eftermiddag är solinstrålningen som bäst på takterrassen. Föreslagen takterrass på sockelbyggnaden har god solinstrålning från förmiddag och framåt.

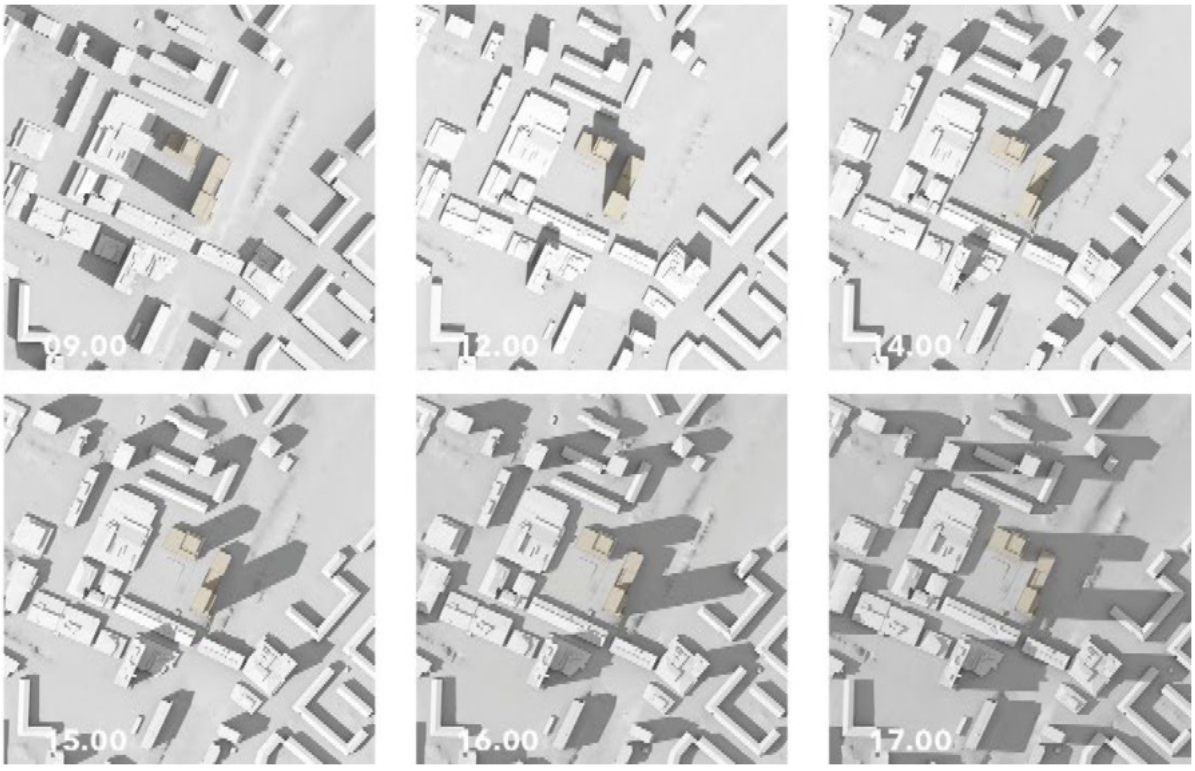
Sommarsolståndet
Under sommarens ljusaste veckor är påverkan liten på närliggande bebyggelse. Under förmiddagen skuggas den östra delen av den närmaste bebyggelsen vid Rangstagatan. Delar av södra Bandängsparken skuggas från klockan 14.00 och framåt. Delar av bebyggelsen, närmast öster om tunnelbanan, påverkas av skuggning från 16.00 och framåt. Delar av tunnelbanans perrong kommer att påverkas av skuggning från cirka 14.00 och framåt. Takterrassen på sockelbyggnaden påverkas endast av skuggning under morgontimmarna. Takterrassen på lamellen påverkas av skuggning från tidig förmiddag till kväll.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Nedan visas skuggpåverkan vid höst- och vårdagsjämning. (DinellJohansson)



Nedan visas skuggpåverkan vid sommarsolståndet, 22 juni. (DinellJohansson)



Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Vind

Av den vindkomfortstudie (2024) som tagits fram kan följande slutsatser dras, se karta med siffror nedan:

1. Passagen mellan punkthuset och lamellen är den mest vindutsatta platsen. Vindar över 5 m/s väntas här förekomma i upp till 2,2 % av tiden vilket är över gränsen när det gäller önskvärda förhållanden för långvarig vistelse men acceptabelt för kortvarig vistelse eller promenad. Då överskridandet av komfortkriteriet för långvarig vistelse sker på större delen av ytan i passagen kan det vara klokt att undvika att planera in sittmiljöer eller liknande. Om det är möjligt att uppföra viss växtlighet som träd eller högre buskar, så skulle det kunna bidra till att förbättra vindklimatet i passagen något.

2. Här beräknas vindar över 5 m/s förekomma under som mest 1,5 % av tiden. De blåsigaste förhållandena väntas nära den östra kanten av torget, mot Sjösavägen. På denna del samt på en mindre del mitt på ytan är vindförhållandena bäst lämpade för kortvarig vistelse. Uppförande av något som bryter av vindens framfart från syd, t ex träd eller högre buskar, skulle därför kunna vara en lämplig åtgärd för att förbättra vindklimatet på ytan närmast Sjösavägen.

3. Där det är som mest vindutsatt väntas vindar över 5 m/s förekomma 1,5 % av tiden. Stora delar av båda terrasserna beräknas få önskvärda förhållanden även för långvarig vistelse vilket sannolikt är en följd av de planerade skärmarna längs några av terrasskanterna.

4. Sjösavägen är den plats som väntas få gynnsammast vindklimat. Vindhastigheter över 5 m/s beräknas förekomma i som högst 0,1 % av tiden.

5. På torget beräknas vindhastigheter över 5 m/s förekomma i som högst 1,0 % av tiden. De blåsiga förhållandena väntas i den nordöstra delen som påverkas av närheten till passagen mot Rangstagatan. Övriga delar av torget är dock så pass skyddade av omgivande byggnader att önskvärda förhållanden för långvarigt stillasittande eller stillastående erhålls. På den nordöstra delen av torget skulle

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

växtlighet eller andra lite högre strukturer kunna bidra till ett bättre vindklimat.

6. Passagen utmed sim- och idrottshallen beräknas få ett relativt gynnsamt vindklimat. Vindhastigheter över 5 m/s beräknas förekomma i som högst 0,5 % av tiden

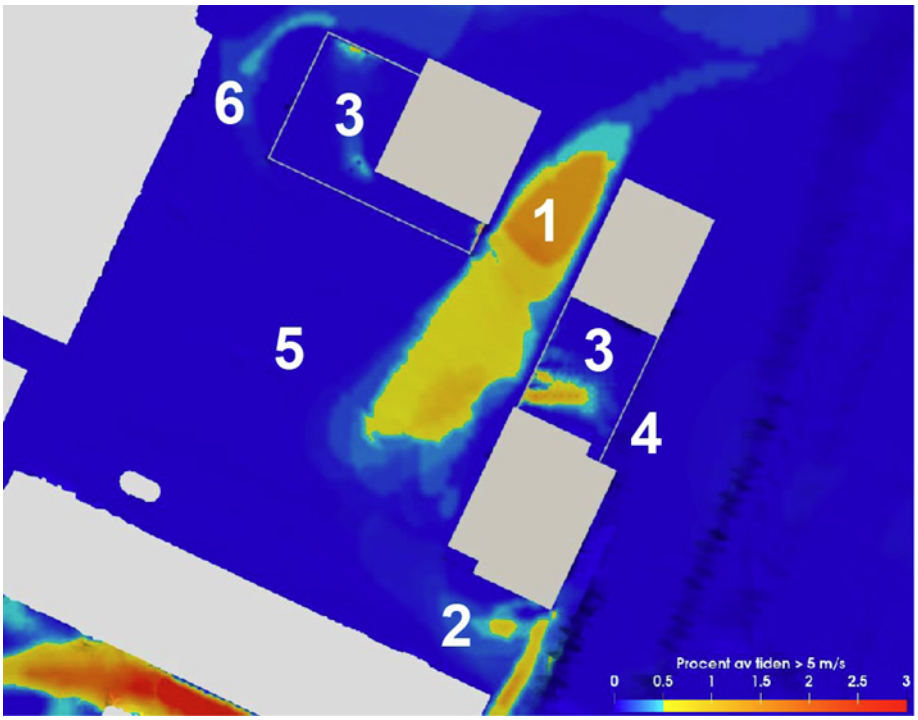


Illustration som redovisar procent av tiden som vindens hastighet överstiger 5 m/s, på 2 meters höjd. Sammanvägning av alla vindriktningar. (SMHI).

Tidplan

Granskning	6 november – 3 december 2024
Godkännande i SBN	24:e september 2026
Antagande i KF	1:a kvartalet 2027

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning
Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsrättsliga frågor.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen samt bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar genomförandet av ny bebyggelse och erforderliga anläggningar inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande allmän platsmark.

Byggherren anlägger och bekostar det allmänna garaget samt gemensam in- och utfart till garage från Sjösavägen.

Huvudmannaskap
Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av torg.

Avtal
Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark och tecknat markanvisningsavtal för bostadsändamål, lokaler och parkeringsgarage inom del av fastigheten Örby 4:1 vid Rangstaplan till Åke Sundvall Projekt AB.

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggherren innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar kostnader, ansvar, tidplan m m.

Avtal behöver upprättas som säkrar blivande bostadsfastigheters rättighet att nyttja parkeringsplatser i parkeringsgaraget eftersom garaget avses att ligga i en separat tredimensionell fastighet.

Ett servitutsavtal avses upprättas mellan berörda parter för att säkerställa att bullerreducerande åtgärder kan utföras på fastigheten Rökhuven 1. Avtalet läggs sedan som bilaga till exploateringsavtalet. En bestämmelse om villkor för startbesked redovisas på plankartan. Bestämmelsen är tvingande och innebär att bullerreducerande åtgärder ska utföras innan startbesked ges.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Ett servitutsavtal behöver upprättas för att säkerställa att byggherrens förankringsstag till spont kan utföras utanför byggherrens tomträttsfastigheter.

Tomträttsavtal ska tecknas mellan staden och byggherren.

Byggherren ska träffa genomförandeavtal med trafikförvaltningen/Region Stockholm innan byggstart.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 4542 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning och parkering inom kvartersmark. Den allmänna platsmarken är utlagd som torg.

Fastighetsbildning

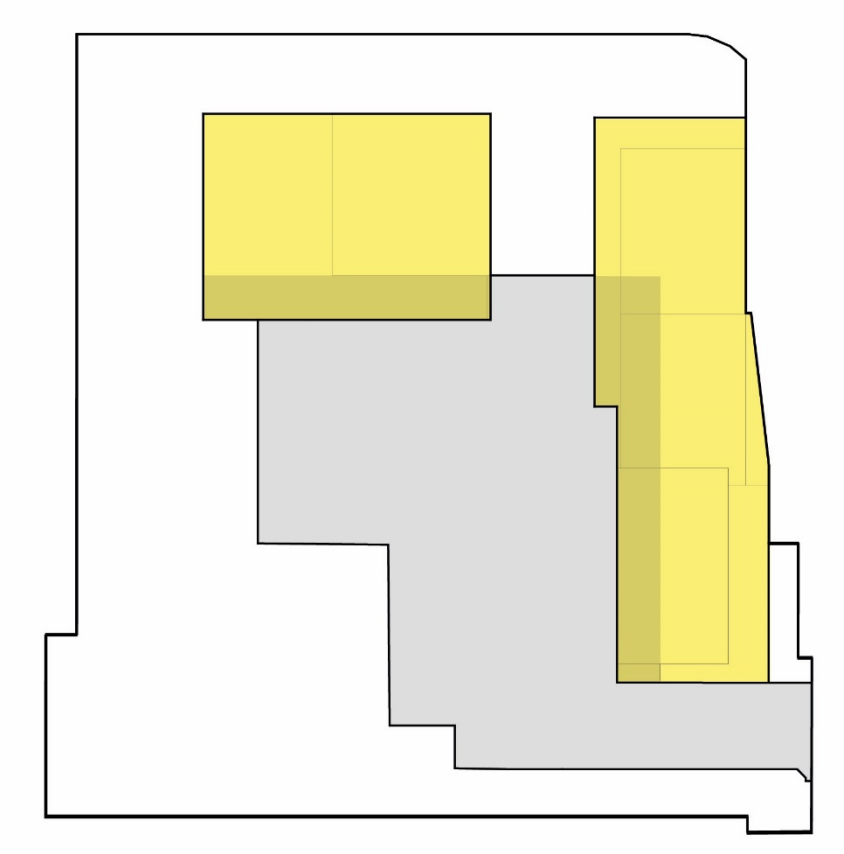
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Lämplighet avseende fastigheters utformning m m prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska kunna beviljas.

Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning och parkering) kan utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning från Örby 4:1. Avstyckning för kvartersmark från Örby 4:1 måste ske för att avgränsa kvartersmark och allmän platsmark.

De i höjdled och under mark avgränsade kvartersanvändningarna parkering (P2) och (P3) samt bostadskomplement (B3) och (B4) kan ingå i en eller flera av de fastigheter som bildas genom avstyckning från Örby 4:1. Tillsammans med användningarna P1 möjliggörs också att ett renodlat parkeringsgarage bildas.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Möjlighet till tredimensionell (3D) fastighetsbildning finns i vissa delar och måste genomföras där allmän platsmark och kvartersmark avgränsas vertikalt, om de i höjdled avgränsade kvartersanvändningarna ska ingå i en fastighet för kvartersändamål. Prövning av lämplighet m m görs av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.



Figuren illustrerar avsedd fastighetsbildning men planen medger andra lösningar. Den avsedda fastighetsbildningen innebär att två tvådimensionella fastigheter för bostadsändamål avstyckas (gula och grågula områden) och att en fastighet för parkeringsändamål bildas genom avstyckning och eventuell fastighetsreglering (grått och grågult område). Genom en sådan fastighetsbildning kommer allmän platsfastigheten Örby 4:1 att utgöras av figurens vita och ljusgråa ytor.

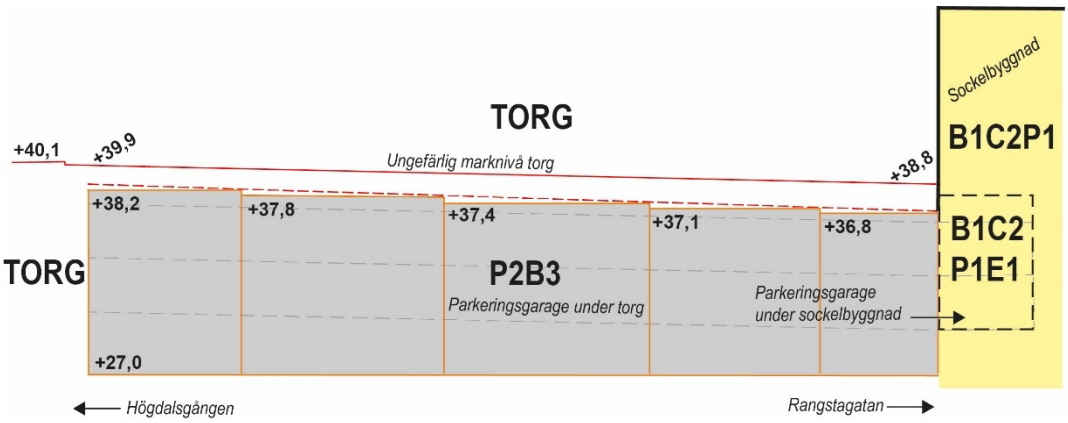
Vita områden planläggs som allmän platsmark (torg). Område utlagt som allmän platsmark (torg) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.

Gult och grågult område planläggs som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning och parkering). Ljusgrått område planläggs som allmän platsmark (torg) ovan mark och kvartersmark (parkering, bostadskomplement) under mark. Under

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

mark kan ljusgrått område tillsammans med delar av gult område (exempelvis grågult område enligt bilden ovan) utgöra 3D utrymme till fastighet för parkeringsändamål. Delar av ljusgrått område kan även utgöra 3D utrymme till gul/gula fastigheter.

De underjordiska kvartersanvändningarna B3, B4, P2 och P3 avgränsas genom att en nedre höjd anges i klartext, medan den övre höjden utgörs av bestämmelse för lägsta schaktnivå för ovanliggande torganvändning. Eftersom garagets tak och torgytan sluttar mot norr är schaktnivåerna planlagda trappstegsvis. Teknisk anläggning, E1, avgränsas i höjdled inom fastigheten för bostadsändamål.



Principsektion som illustrerar de underjordiska kvartersanvändningarna (ljusgrått) avgränsning i höjdled. Användningarnas övre höjd är belägen cirka 1,2 meter under torgets marknivå. Indelningen av schaktbestämmelser (Orange linje), parkeringsgaragets ungefärliga utformning (streckad svart linje), ungefärlig marknivå för torg (Röd heldragen linje) samt nivå 1,2 meter under ungefärlig marknivå för torg (röd streckad linje). Se även plankartans sektioner för ökad förståelse. Där framgår även avgränsningen för P3 och B4.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga kända rättigheter.

Servitut eller gemensamhetsanläggning kan behöva inrättas för att säkerställa nybildade fastigheters behov av underjordisk åtkomst och angöring.

Efter att fastigheterna har upplåtits med tomträtt kan dock inte officialservitut enligt fastighetsbildningslagen inrättas. Avtalsservitut enligt jordabalken kan dock bildas.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851

Behov av övriga rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor
Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Stadens intäkter utgörs av kommande tomträttsavgäld.

Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för upprustning av allmänna ytor, investeringar för torgstråken på Rangstaplan samt förbättrade gång- och cykelbanor på Sjösavägen och Rangstagatan.

Vatten och avlopp
Byggaktören står för kostnaderna för samtliga anslutningar till tekniska ledningar och system, inklusive vatten och avlopp, för de nya tomträttsfastigheterna.

Fastighetsbildning
Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp
Anslutning sker till befintliga ledningar i Rangstagatan och Sjösavägen. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte nödvändig med anledning av den nya bebyggelsen.

Dagvatten
Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga tillgrund för kommande projektering. Byggherren ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele
Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området.

Fjärrvärme
Förutsättningar finns att försörja byggnader inom planområdet med fjärrvärme från Högdalsplan.

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen fått laga kraft.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-01, Dnr 2013-13851