Stockholms stad

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2026/992)

Detaljplan för del av Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen (cirka 360 bostäder, torg, parkering och centrumändamål), dp 2013-13851

Hemställan från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen (cirka 360 bostäder, torg, parkering och centrumändamål), dp 2013-13851, antas.

Föredragande borgarrådet Maria-Elsa Salvo Persson

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för del av Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen, dp 2013-13850, syftar till att utveckla och utvidga Högdalens centrum med bostäder och lokaler för centrumändamål. Ett nytt torg skapas då Rangstaplan omvandlas och parkering förläggs i ett underliggande parkeringsgarage. Detaljplanen möjliggör ett tillskott av cirka 360 bostäder

Det gröna torget bidrar till biologisk mångfald och värmereducerande skugga vilket främjar gångtrafik och vistelse samt hanterar framtida klimatförändringar. Planförslaget bidrar även till att främja hållbart resande, då bostäder byggs i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Marken ägs av Stockholms stad.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Högdalens centrum med bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt grönt torg. Utvecklingen görs möjlig genom att omvandla markparkeringen vid Rangstaplan.

Planförslaget bidrar till att en av södra Stockholms mest centrala tyngdpunkter stärks. Omvandlingen av Rangstaplan till torg med publika bottenvåningar och många nya

bostäder skapar förutsättningar för liv och rörelse under dygnets alla timmar. Detta kommer att bidra till ökad trygghet och ett starkare centrum för Högdalsborna.

Närmast tunnelbanan uppförs en centrummarkör i form av ett 27-våningar högt bostadshus som även blir ett nytt landmärke för hela söderort. Centrummarkören blir framträdande på platsen och ska därför gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, både betraktat på nära och långt håll.

Mellan den nya och befintliga bebyggelsen skapas det nya gröna torget med plats för lek och vistelse. Den nya bebyggelsen ska också möta torget med mer service och fler levande bottenvåningar.

Sammantaget innebär detaljplanen att nya trygga miljöer kan skapas genom mer tillgängliga och attraktiva centrumfunktioner samt nya målpunkter. Tydliga gångstråk och kraftigt reducerad fordonstrafik bidrar till en säkrare miljö för såväl vuxna som barn och unga. Bilparkeringen flyttar delvis ned i ett tillkommande underjordiskt garage med cirka 140 platser.

Genom planförslaget kan Högdalens centrum utvecklas till ett grönare, tryggare och mer levande stadsdelscentrum.

Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2026/992-1.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2026/922-1.3
3. Samrådsredogörelse, dnr KS 2026/922-1.4
4. Granskningsutlåtande, dnr KS 2026/922-1.5

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Christofer Fjellner (M) enligt följande.

Vi är fortsatt positiva till förslaget som innebär både hyresrätter och studentbostäder samt innehåller lokaler i bottenvåningen i byggnadens södra del. Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och utgörs till stor del av en markparkering med 240 platser strax norr om Högdalsgången.

I föreliggande ärende framgår att befintliga parkeringsplatser avses reduceras till 70 stycken. Vidare framgår att planområdet, efter samrådet, föreslås utökas till cirka 8 000 kvadratmeter genom ett markanvisat garage. Markanvisningen skedde i exploateringsnämnden den 12 maj 2022 och innebär möjlighet till ett parkeringsgarage för minst 98 allmänna parkeringsplatser under Rangstaplan. I startpromemorian var dock ambitionsnivån högre än så, ett samarbete skulle ske med Stockholm Parkering gällande ny infartsparkering och boendeparkering i garage under huset. Ett sådant garage skulle också täcka eventuella behov av ytterligare boendeparkering. Under samråd och granskning framfördes också kritik mot minskat antal parkeringsplatser. Vi konstaterar att föreliggande förslag inte tagit hänsyn till

den kritik, vilket vi beklagar.

De befintliga parkeringsplatserna är mycket viktiga även för de lokala handlarna i centrum, om dessa reduceras så riskerar vi en situation där lokalhandeln konkurreras ut av andra centrum med bättre tillgänglighet. Det vore av naturliga skäl en dålig utveckling för Högdalen. Vi förutsätter därför att stadsbyggnadskontoret arbetar för att antalet parkeringsplatser som finns på platsen i dagsläget även framöver finns inom närområdet och att Högdalsbornas och lokalhandlarnas behov på så vis kan säkerställas.

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

Centerpartiet välkomnar en efterlängtad utveckling av Rangstaplan. Att ersätta en stor markparkering med 360 bostäder, centrumverksamheter och ett grönt, vistelsevänligt torg är ett effektivt och hållbart sätt att utveckla staden. Läget intill tunnelbanan lämpar sig väl för ett högt och tätt byggande, samtidigt som fler lokaler och ett stärkt offentligt rum kan bidra till ett tryggare och mer levande Högdalens centrum.

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

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

Stockholm den 11 november 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Högdalens centrum är omtyckt och välbesökt av boende i söderort. En av anledningarna till detta är att det finns gott om parkeringsplatser. Nu finns två projekt runt centrum som sker på bekostnad av bilen och besöksnäringen, varav detta är ett. Om dessa genomförs försvinner de allra flesta P-platserna samtidigt som behovet av parkering ökar med fler boende. Sverigedemokraterna förespråkar ett levande centrum, för såväl bilister som fotgängare.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Therese Lindström (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Detaljplan för del av Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen, dp 2013-13850, syftar till att utveckla och utvidga Högdalens centrum med bostäder och lokaler för centrumändamål. Ett nytt torg skapas då Rangstaplan omvandlas och parkering förläggs i ett underliggande parkeringsgarage. Detaljplanen möjliggör ett tillskott av cirka 360 bostäder.

Det gröna torget bidrar till biologisk mångfald och värmereducerande skugga vilket främjar gångtrafik och vistelse samt hanterar framtida klimatförändringar. Planförslaget bidrar även till att främja hållbart resande, då bostäder byggs i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Marken ägs av Stockholms stad.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2026 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Mats Johnsson (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Johan Nilsson m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

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

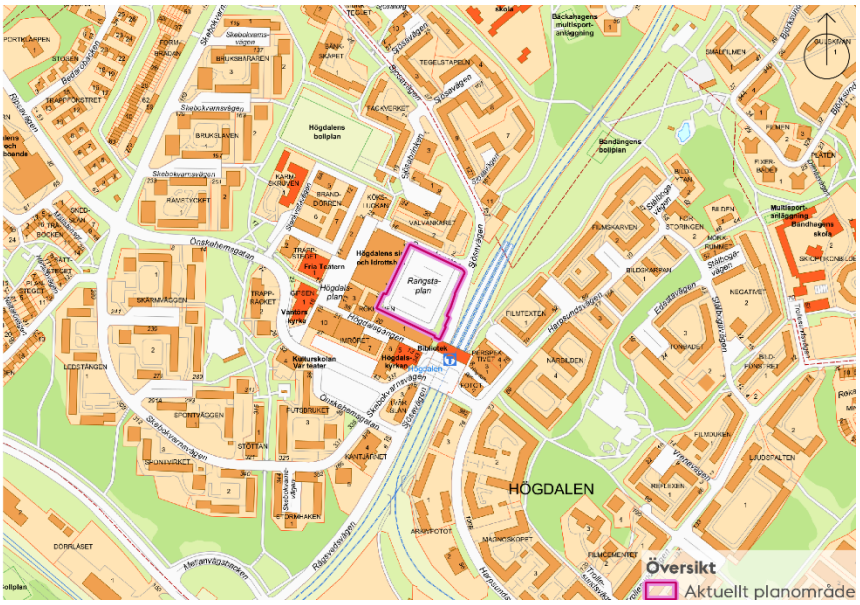
Syfte

Detaljplanens syfte är att utveckla och stärka Högdalens centrum genom att, i enlighet med översiktsplanen, komplettera området med cirka 360 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. Planen syftar även till att skapa en grön torgmiljö, som främjar gång och vistelse samt hanterar framtida klimatförändringar. Bottenvåningarna som vetter mot Rangstaplan ska vara förhöjda, innehålla lokaler för centrumändamål samt i hög grad vara uppglasade 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.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs i huvudsak av centrumparkeringen Rangstaplan, strax norr om Högdalsgången, och är en del av fastigheten Örby 4:1, som ägs av Stockholms stad. Planområdet är cirka 9 000 kvadratmeter stort.

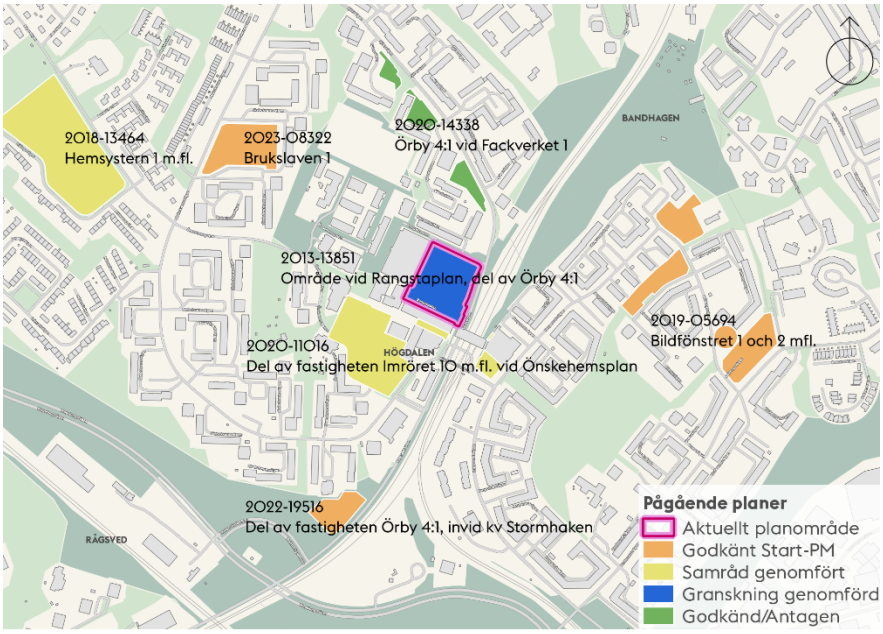


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår följande detaljplaner:

- Önskehemsplan (dnr 2020-11016), samråd genomfört. Utveckling av Högdalens centrum med cirka 250 bostäder och 4 000 kvm lokalyta för centrumändamål.
- Fackverket 1, (dnr 2020-14338), antagen 2026-05-21. Omfattar cirka 150 bostäder.
- Hemsystern 1 m fl, (2018-13464), samråd genomfört. Omfattar cirka 100 platser för vård- och omsorgsboende, cirka 100 seniorbostäder samt en grundskola med kapacitet för cirka 900 elever.
- Brukslaven 1, (dnr 2023-08322), startskede. Omfattar cirka 35 bostäder.
- Område invid Stormhaken, (2022-19516), startskede. Omfattar cirka 100 bostäder.
- Bildfönstret 1 och 2 mm, (2019-05694), startskede. Omfattar cirka 170 nya bostäder



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

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

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Högdalen redovisas som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering och blandstad föreslås. Särskilt markparkeringar nära centrum lyfts fram som ytor för stadsutveckling. Högdalens centrum redovisas som ett centrum för flera stadsdelar. Kopplingen mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved är utpekat som ett viktigt strategiskt samband som behöver stärkas för att uppnå ett socialt hållbart Stockholm.

Stockholms byggnadsordning

Högdalen är ett tydligt exempel på *tunnelbanestad* där högre byggnader placerades närmast centrumanläggningen och tunnelbanestationen, med en succesiv nedtrappning av skalan i mer perifera delar. Vägledningen framhåller följande av relevans för detaljplanen:

- *Stadsbyggnadskaraktär.* Tunnelbanestäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, och de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet ska beaktas.

- *Topografi och siluett.* Höga byggnader i staden ska sträva efter vertikalitet och slankhet och dess påverkan ska studeras med avseende på stadens topografi och siluett.
- *Gator och torg.* Torgens mått och proportioner bör särskilt studeras för att nå ett aktivt och upplevelserikt stadsliv. Bottenvåningar utformas så att stadsrummet aktiveras.

Kommunala beslut i övrigt

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

Stockholmsöverenskommelsen

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

Nuvarande förhållanden

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



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

Rangstaplan utgörs av en stor, centrumnära markparkering med totalt cirka 240 parkeringsplatser som angörs från Rangstagatan via Sjösavägen. Högdalens centrum är en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken mellan tunnelbana och buss. Högdalens sim- och idrottshall ligger invid den stora markparkeringen på Rangstaplan.

Planförslaget

Planens innehåll

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 i 27 och 16 våningar med tillhörande lägre länkade byggnader i två och fem våningar. Tillsammans med den befintliga bebyggelsen skapas en tydlig inramning av det nya torget. Under delar av torget anläggs ett parkeringsgarage i två plan med cirka 140 bilplatser för centrumbesökare och boende. Med planförslaget får Högdalen en ny centrummarkör och söderort ett nytt landmärke.



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

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



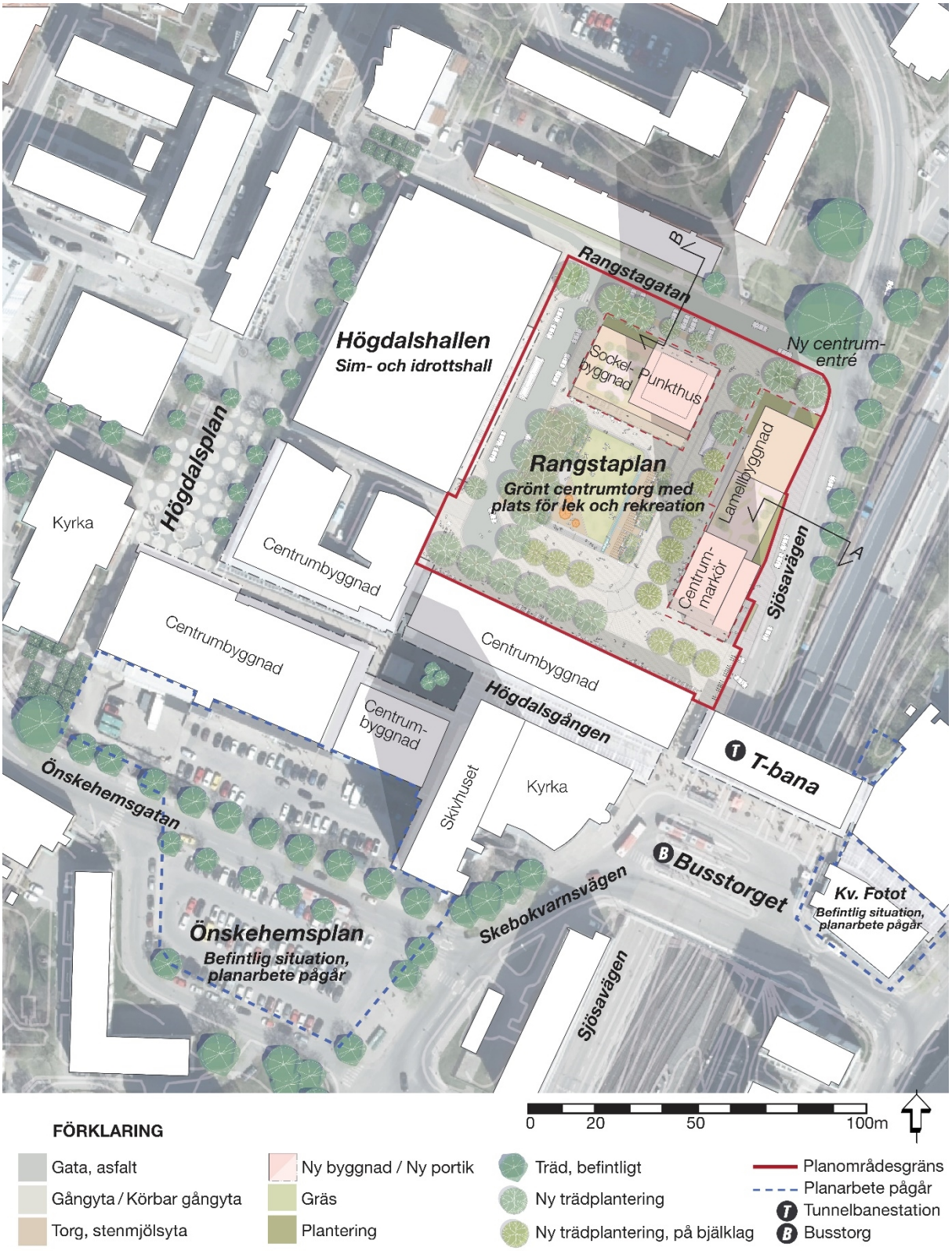
Vy mot sydöst. Passagen till tunnelbanan/busstorget centralt i bilden. (DinellJohansson och Landskapslaget)



Vy mot norr. Punkhuset med sockelbyggnad i fonden. (DinellJohansson och Landskapslaget)



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



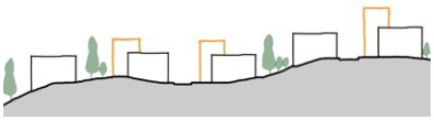
Illustrationsplan. Planområdets gräns redovisas med röd linje. Ungefärlig gräns för planarbete Önskehemsplan redovisas med streckad blå linje. (Landskapslaget)

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 nära håll en centrummarkör, på längre avstånd ett landmärke som markerar Högdalen tydligt i stadens siluett. Den tillkommande bebyggelsen ska understödja ett utvidgat centrum och ett levande torg. Detta styrs genom att reglera användning och utformning av bottenvåningarna utmed torget.



Centrummarkören sett från Grycksbovägen. Ett nytt landmärke i sö- derort. (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 enskilda byggnader.

Högdalens torgstruktur kompletteras med ett 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. Den nya bebyggelsen ska

möta torget med levande bottenvåningar och portiker som skapar en variationsrik upplevelse i ögonhöjd.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av totalt cirka 360 bostäder inom tunnelbanans influensområde och bidrar till uppfyllandet av stadens mål att bygga 140 000 bostäder till 2030.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till att en av södra Stockholms mest centrala tyngdpunkter stärks. Omvandlingen av Rangstaplan från markparkering till torgytor som kantas av levande bottenvåningar samt ett stort antal nya bostäder skapar förutsättningar för liv och rörelse under dygnets alla timmar, vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet. Förslaget innebär en förbättring för barn och unga då torgytor samt en tryggare och trafiksäkrare utemiljö prioriteras framför bilparkeringar. Genom att planförslaget bidrar till en generellt tryggare miljö bidrar det samtidigt till en mer jämställd miljö. Närheten till service och kollektivtrafik skapar förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

Kulturmiljö i en växande stad

Att Högdalens centrum, genom att utvecklas och växa, kan behålla sin roll som tyngdpunkt i ett stort omland bedöms vara en överordnad kulturhistorisk aspekt. Högdalens centrum planerades som storcentrum i en stadsdelsgrupp och som nav i en ABC-stad. Högdalens centrum är stadsdelens och stadsdelsgruppens självklara och livaktiga hjärta och utbudet är av betydelse även för de äldre villasamhällena i omgivningen. Därtill är rollen som knut- och omstigningspunkt för kollektivtrafiken fortsatt viktig. När det nu planeras för ny bebyggelse på parkeringsplatserna Rangstaplan och Önskehemsplan görs det med ambitionerna att centrumet ska växa och utvecklas.

Kontoret konstaterar att ett genomförande av detaljplanen innebär en påtaglig skalförskjutning i Högdalen och att stadsbilden kommer att påverkas. Men denna skalförskjutning har redan skett norr om centrum genom flera högre punkthus vilket medfört en förskjutning av centrumets tyngdpunkt mot norr. Kontoret anser att planförslaget bidrar till att förstärka tunnelbanestadens grundtankar samt att de nya byggnaderna bidrar till att skapa en mer sammanhållen bebyggelse och en tydligare tyngdpunkt av centrum kring Högdalsgången och tunnelbanan. Kontoret bedömer att planförslaget påverkar den kulturhistoriska miljön men att påverkan sammantaget bedöms motiverad.

Arkitektur och gestaltning

Centrummarkören blir framträdande på platsen och ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och fungera väl både på nära och långt håll. Den nya bebyggelsen ska möta torget med levande bottenvåningar och portiker som skapar en variationsrik upplevelse i ögonhöjd och bidrar positivt till den offentliga miljön. Torget inramas huvudsakligen av låga byggnader vilket skapar goda förutsättningar för ett bra lokalklimat med höga vistelsevärden på de centrala delarna av torget.

Trafik och mobilitet

Torget tillsammans med den nya bebyggelsen innebär en utvidgning av Högdalens centrum och en omprioritering från bilburen centrumparkering till vistelsevänliga ytor med fokus på gång- och cykeltrafikanter. Förslaget överensstämmer väl med Stockholm stads framkomlighetsstrategi där gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras före biltrafik. Ett sätt att prioritera vid planering är färre parkeringsplatser för bil, fler parkeringar för cyklar i strategiska lägen och bättre gatumiljöer och vistelsevärden för dem som går och cyklar.

Grön och vattennära stad

Torget kommer att präglas av grönska och ska hantera och reglera lokalklimat och dagvatten. Stora träd på torget, utanför parkeringsgaragets utbredning, är en ambition för att kunna skydda mot hetta, luftföroreningar och vindar samt för att bidra till att stärka biologisk mångfald.

Kulturliv, idrott och rekreation

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

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen ska möjliggöra för nya gatuträd och planteringar samt hantera dagvatten och skapa förutsättningar för klimatreglerande åtgärder. Närheten till kollektivtrafik och service skapar goda förutsättningar att leva miljövänligt då behovet av bil minskar. Förtätning på redan ianspråktagen mark och i områden där det är lätt att leva och resa miljövänligt bidrar till att minska klimatavtrycket. Buller från vägtrafik, spårtrafik och kringliggande verksamheter samt risken för föroreningar i mark och vatten har hanterats i planförslaget vilket säkerställer en god boendemiljö.

Planprocess

Process

Planen har handlagts med normalt förfarande (PBL 2010:900).

Plansamråd pågick under perioden 24 mars till 4 maj 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt

fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Högdalens bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort (Bandhagen Årsta Högdalen) tisdagen 24 mars 2020. Med anledning av rådande omständigheter, Covid-19, beslutade stadsbyggnadskontoret att inte hålla publika möten under samrådsperioden. Utskick gjordes till de sakägare och boende som ansågs beröras av planförslaget med information om samrådet och projekthemsidan.

Efter plansamrådet framkom nya förutsättningar som tillsammans med inkomna synpunkter motiverade en revidering av samrådsförslaget. Utgångspunkterna i revideringen var att tillskapa ett grönt torg med höga vistelsevärden samt att förstärka tunnelbanestadens grundtankar. En annan utgångspunkt var att de nya byggnaderna, tillsammans med de punkthus som tillkommit nära Högdalens centrum under senare år, kan skapa en tydligare helhet.

Granskning av detaljplanen pågick mellan den 6 november och den 3 december 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och till de som har inkommit med synpunkter under samrådet. Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i Högdalens Bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om granskning publicerades i DN och SvD den 6 november 2024 och i lokaltidningen Mitt i Bandhagen/Årsta/Högdalen den 9 november 2024. Underrättelse om granskning publicerades på stadens digitala anslagstavla den 6 november 2024.

Efter granskningen har läget för transformatorstationen fastställts vilket innebär att användningen E1 fått en snävare avgränsning på plankartan medan användningarna E2 och E3 tagits bort på plankartan. Garagets utbredning under torget har minskat till följd av nya riktlinjer vid nyproduktion för mobilitet och parkering. Garagets entrébyggnad på torget har utgått och ersatts med en entré i centrummarkören mot torget. Därutöver har plankartan kompletterats med bestämmelse om stomljudsnivå, anläggning för energiförsörjning samt ett förtydligande om en minsta fri höjd för sim- och idrottshallens utkragande byggnadsverk. Planbeskrivningen har reviderats med förtydliganden gällande torgets disposition, parkeringstal, verksamhetsbuller och hantering av dagvatten. Utöver dessa förtydliganden har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. Kontoret bedömer att förslaget inte behöver granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

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

avseende färg och form, särskilt som denna byggnad har potential att bli ett nytt landmärke i Högdalen."

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 25 maj 2024 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom cirka 35 yttranden varav en namninsamling med 22 underskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framförallt vad gällde hantering av dagvatten, buller, lägenhetsfördelning, markföroreningar samt bristen på lek- och grönytor. Några remissinstanser avstyrkte planförslaget men ansåg att platsen är lämplig att bebygga förutsatt att hänsyn togs till stadsbild och platsens kulturmiljö. Länsstyrelsen ansåg att kommunen bör beakta de kulturmiljövärden som finns i området och efterfrågade att det till granskningsskedet ytterligare utreddes hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter var kritiska till att antalet parkeringsplatser reduceras och byggnadernas höjd i förhållande till befintlig bebyggelse

Under granskningsperioden inkom det totalt 64 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt parkering, kulturmiljö och stadsbild, olägenheter för privatpersoner, konsekvenser för centrumverksamheter, trafik och dagvatten.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter på förslaget utifrån ingripandegrunderna, men hade medskick avseende verksamhetsbuller.

Huvudsakliga synpunkter som inte tillgodosetts är fler parkeringsplatser samt synpunkter gällande byggnadshöjd och anpassning till befintlig bebyggelse.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande

inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Underlag till undersökningen har inhämtats från Stadsmuseet, 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. Länsstyrelsen delar bedömningen att planförslaget inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Planavtal

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som bidrar till en utveckling och utvidgning av Högdalens centrum. Förslaget överensstämmer väl med översiktsplanen och stadens framkomlighetsstrategi. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör ett tillskott av cirka 360 bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Ett nytt grönt torg som ramas in av byggnader med publika bottenvåningar bidrar till ytterligare mötesplatser och skapar förutsättningar för ett tryggt och levande centrum. Kontoret bedömer att torget tillsammans med nya lokaler för centrumändamål och nya bostäder skapar goda förutsättningar att utveckla och stärka Högdalens centrum. Den nya centrummarkören bedöms, tillsammans med övrig föreslagen bebyggelse, kunna förstärka tunnelbanestadens grundtanke med en hög koncentration och skala nära tunnelbanan och centrum. Planförslaget bedöms också kunna bidra till att de punkthus som tillkommit under senare år i utkanten av centrum, och som minskat läsbarheten i Högdalens grundstruktur, nu kan inordnas i en tydligare helhet. Utvecklingen med en ökad skala och koncentration bedöms bidra till att stärka Högdalen som ett av södra Stockholms viktiga centrum.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan stadsbild/kulturmiljövärden och utveckling av Högdalens centrum tillsammans med behovet av bostäder kunnat identifieras. Intressekonflikter har även identifierats mellan förslaget att omvandla Rangstaplan till ett torg och möjligheten att ha kvar centrumnära markparkeringar på stora delar av Rangstaplan.

I en avvägning mellan olika intressen är behovet av bostäder och en utveckling av Högdalen centrum, som en av södra Stockholms centrala tyngdpunkter, högt prioriterat. Kontoret anser att en omvandling av Rangstaplan, från markparkering till torgyta, skapar förutsättningar för en attraktiv utvidgning av Högdalen centrum. Det gröna torget bidrar till biologisk mångfald och värmereducerande skugga vilket främjar gång och vistelse samt hanterar framtida klimatförändringar. Kontoret konstaterar slutligen att tillskapandet av vistelsevänliga och gröna miljöer, med fokus på gång- och cykeltrafikanter, stämmer väl med de stadsbyggnadsmål som redovisas i översiktsplanen.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Mats Johnsson (SD)

att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut samt därutöver anföra följande:

En orsak att Högdalens centrum är omtyckt är att det finns bra med parkeringar och ett gott utbud av butiker. Detta är redan uppnått. Nu finns två projekt runt centrum, varav detta är ett. Om dessa genomförs försvinner de allra flesta P-platserna samtidigt som behovet av parkering ökar med fler boende. Det må vara en lämplig utveckling för gröna politiker men centret blir mindre attraktivt för bilburna kunder.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C)

Centerpartiet välkomnar en efterlängtad utveckling av Rangstaplan. Att ersätta en stor markparkering med 360 bostäder, centrumverksamheter och ett grönt, vistelsevänligt torg är ett effektivt och hållbart sätt att utveckla staden. Läget intill tunnelbanan lämpar sig väl för ett högt och tätt byggande, samtidigt som fler lokaler och ett stärkt offentligt rum kan bidra till ett tryggare och mer levande Högdalens centrum.

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

Särskilt uttalande av Johan Nilsson m.fl. (alla M)

Vi är fortsatt positiva till förslaget som innebär både hyresrätter och studentbostäder samt innehåller lokaler i bottenvåningen i byggnadens södra del. Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och utgörs till stor del av en markparkering med 240 platser strax norr om Högdalsgången.

I föreliggande ärende framgår att befintliga parkeringsplatser avses reduceras till 70 stycken. Vidare framgår att planområdet, efter samrådet, föreslås utökas till cirka 8 000 kvadratmeter genom ett markanvisat garage. Markanvisningen skedde i exploateringsnämnden den 12 maj 2022 och innebär möjlighet till ett parkeringsgarage för minst 98 allmänna parkeringsplatser under Rangstaplan. I startpromemorian var dock ambitionsnivån högre än så, ett samarbete skulle ske med Stockholm Parkering gällande ny infartsparkering och boendeparkering i garage under huset. Ett sådant garage skulle också täcka eventuella behov av ytterligare boendeparkering. Under samråd och granskning framfördes också kritik mot minskat antal parkeringsplatser. Vi konstaterar att föreliggande förslag inte tagit hänsyn till den kritik, vilket vi beklagar.

De befintliga parkeringsplatserna är mycket viktiga även för de lokala handlarna i centrum, om dessa reduceras så riskerar vi en situation där lokalhandeln konkurreras ut av andra centrum med bättre tillgänglighet. Det vore av naturliga skäl en dålig utveckling för Högdalen. Vi förutsätter därför att stadsbyggnadskontoret arbetar för att antalet parkeringsplatser som finns på platsen i dagsläget även framöver finns inom närområdet och att Högdalsbornas och lokalhandlarnas behov på så vis kan säkerställas.