



Stockholms
stad

Landskapsanalys Högdalen centrum

Uppdrag

Denna landskapsanalys är framtagen på uppdrag av Exploateringskontoret. Arbetet har genomförts från augusti 2019 till maj 2020.

Projektgrupp

Sara Ellert Ezeldin, landskapsarkitekt Exploateringskontoret
Denise Silveti Bustillos, projektledare Exploateringskontoret

Anna Bernmark, landskapsarkitekt White Arkitekter
Annika Andersson, bebyggelseantikvarie White Arkitekter
Evelina Regenius Jouper, byggnadsantikvarie White Arkitekter
Fanny Linnros, landskapsarkitekt White Arkitekter

Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrund och syfte	4
Metod och avgränsning	4
Högdalen centrum i sitt sammanhang	6
Historik	7
Kulturhistoriska värden	10
Kulturhistorisk karaktärisering	10
Kulturhistorisk värdering	12
Stads- och landskapsbild	16
Topografi	16
Bebyggelse	18
Siktlinjer och landmärken	20
Rumsligheter	22
Rumsskapande träd och gröna kopplingar	24
Entréer	26
Sociala värden	28
Rörelsestråk, barriärer och målpunkter	28
Offentlighet	30
Trygghet och tillgänglighet	32
Sammanfattande värdering	34
Kulturhistoriska värden	34
Stads- och landskapsbild	35
Sociala värden	36
Analys och värdering per delområde	38
Högdalsplan	39
Högdalsgången	42
Busstorget	44
Centrum östra sidan	46
Rangstaplan	48
Önskehemsplan	50
Konsekvensanalys exploatering	52
Påverkan på Högdalen	52
Effekter på Högdalens centrum	52
Konsekvenser för delområdet	54
Förslagets konsekvenser för den aktuella platsen	54

Inledning

Bakgrund och syfte

White har på uppdrag av Exploateringskontoret genomfört en landskapsanalys för Högdalen centrum. Landskapsanalysen ska ligga till grund för beslut om potentiellt kommande exploateringar inom området, varav ett projekt är planerad exploatering inom den pågående detaljplanen för Rangstaplan, del av Örby 4.1.

Syftet med uppdraget är att analysera hur Högdalen centrum fungerar som mötesplats idag, främst med avseende på rumsliga aspekter. Dokumentet ska svara på frågan om det finns behov av kompletteringar i funktioner, rum, stråk och värden och vart det lämpar sig att göra dessa kompletteringar. Dokumentet ska också redovisa en värdering av de kulturhistoriska värdena som finns kvar i utemiljön idag och vart det är mest angeläget att bevara dessa.

Syftet med uppdraget är också att värdera området utifrån aspekterna kulturmiljö, stads- och landskapsbild samt sociala aspekter.

Metod och avgränsning

Det studerade området är Högdalens centrum som ligger i anslutning till Högdalens tunnelbanestation. Området avgränsas i väster av Önskehemsgatan, i väster av Skebokvarnsvägen, i öster av Harpsundsvägen och i norr av Rangstaplans utbredning samt ingår en del av Sjösavägen norr om Rangstaplan. I väster bildar också Kv Trappsteget (teaterbyggnaden) samt Kv Branddörren gräns för området.

Analyserna har genomförts genom:

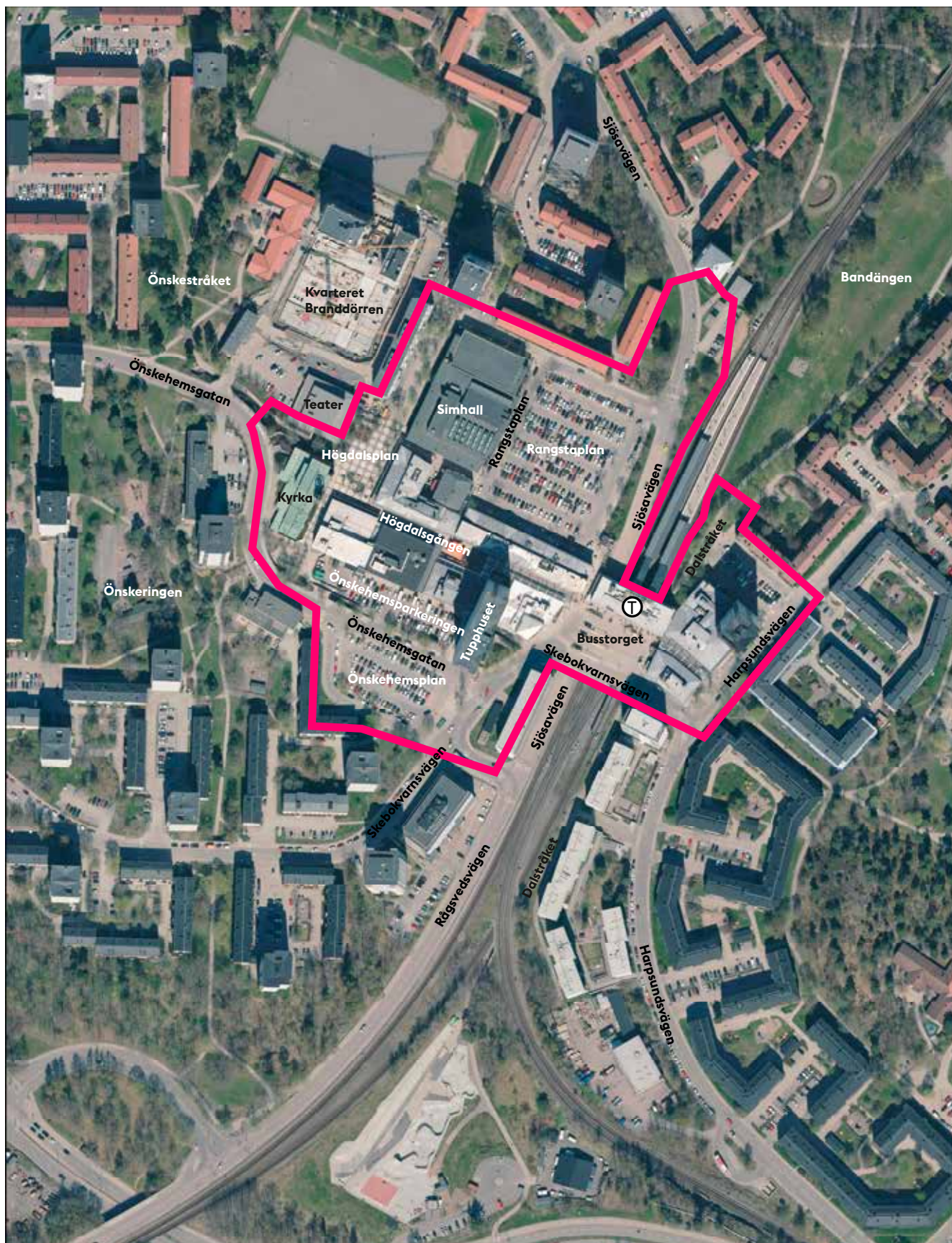
- Studier av tidigare genomförda utredningar (se referenslista)
- Studie av historiska kartor
- Platsstudier
- Landskaps- och rumsanalyser baserade på Lynch-metoden.

Då rapporten är en landskapsanalys med fördjupning

i kulturmiljö omfattar inte denna värdering separata byggnader utan miljön som helhet. Bebyggelseområdets karaktärsdrag är en hänvisning till PBL 2 kap 6 §. Genom att hänsyn tas till karaktärsdragen värnas bebyggelseområdets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Med stöd av den så kallade Unnerbäcks-modellen beskrivs de värden som ska värnas.

En byggnads eller bebyggelseområdes kulturhistoriska värde hänvisar till flera delar i PBL, bl.a. PBL 2 kap 6 § samt PBL 8 kap 9 och 13 §§. Det är dock inte fastställt vare sig i lagtext eller rättspraxis vad kulturhistoriskt värde är.

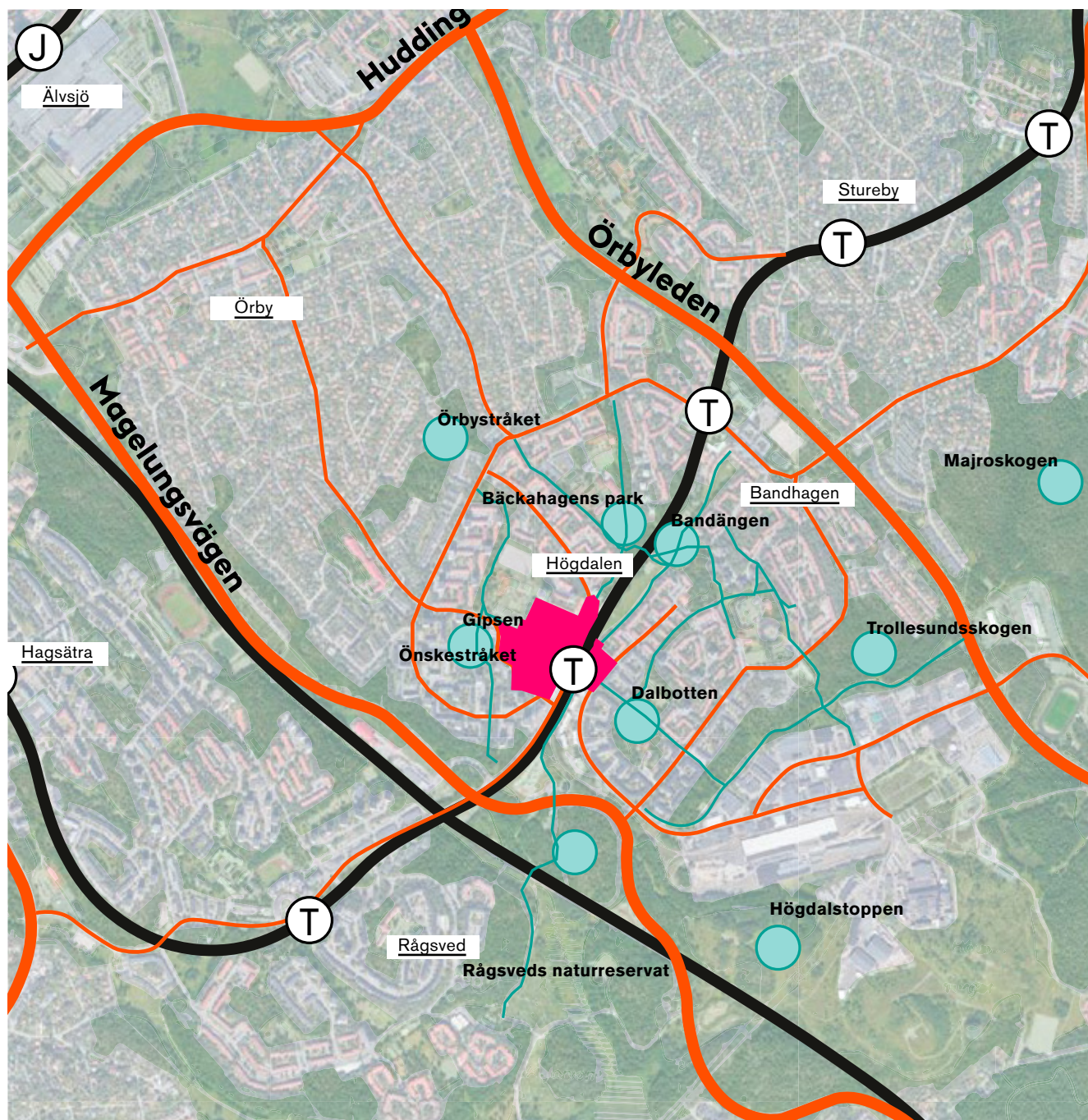
Den kulturhistoriska värderingen i denna rapport utgår dels från en modell framtagen av Riksantikvarieämbetet och dels från RAÄs plattform för kulturhistorisk värdering. Den först nämnda modellen beskrivs i boken Kulturhistorisk värdering av bebyggelse av Axel Unnerbäck. Modellen bygger på att det kulturhistoriska värdet är uppbyggt av dokumentvärden, upplevelsevärden och förstärkande värden. Dessa kan sinsemellan ha olika dignitet vilket innebär att ett värde kan ses som viktigare än ett annat.



■ Områdesgräns

Ortofoto av Högdalens centrum med områdesgräns.

Högdalen centrum i sitt sammanhang



-  Tunnelbanespår
-  Pendeltågsspår
-  Motorled
-  Huvudbilstråk
-  Rekreativt grönområde
-  Högdalens centrum

Högdalen ligger i södra Stockholm mellan Bandhagen och Rågsved. Örby i väster och Stureby i norr har mestadels villakvarter medan Rågsved och Bandhagen har flerbildsbebyggelse som står i grönstruktur. Högdalen ligger mellan två stora trafikleder, Örbyleden i norr och Magelungsvägen i söder. Högdalen omringas av huvudbilstråken Skebokvarnsvägen, Trollesundsvägen samt Harpsundsvägen. Huvudbilstråken igenom området är Önskehemsgatan och Sjösavägen, som när den passerar centrum byter namn till Rågsvedsvägen och går vidare mot Rågsved. Området försörjs av tunnelbana längs den gröna linjen, vid station Högdalens centrum.

Historik

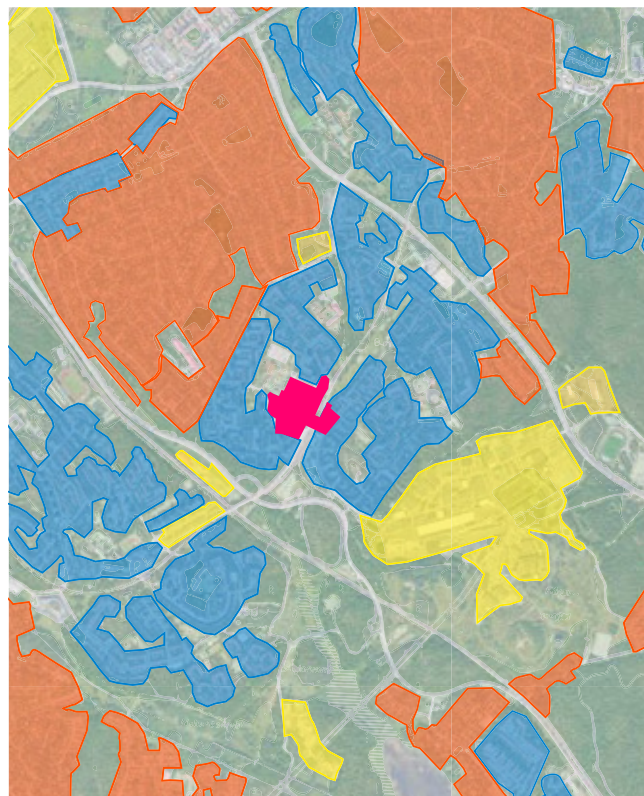
Högdalen centrum är en av de förstäder som uppfördes under 1900-talets mitt i ett utvecklingsstarkt Stockholm och är ett typiskt 50-talsområde som fokuserar på funktionalismens planering med centrum och bostäder. Högdalen är sprungen ur ett bostads- och trafikpolitiskt starkt årtionde och flera av dessa faktorer lade grunden för dess uppförande, exempelvis tunnelbanan, det kooperativa bostadsbyggandet samt de drivande arkitekterna.

Planering av en förstad

1930-talet innebar stora förändringar för Stockholms utveckling. De ekonomiska och politiska skiftningarna ändrade förutsättningen för bostadsbyggandet. Kommunala bostadsbolag upprättades och förstäder skulle inte längre bara bestå av villor och egnahemsområden utan flerfamiljshus började planeras i de nya förstäder. Det ökade bostadsbyggandet föranledde att det påbörjade tunnelbanesystemet i Stockholm utökades.

Successivt växte ett pärlband av nya förstäder upp längs med tunnelbanelinjerna och Stockholm stad blev allt mer utspärrt. Strukturen för tunnelbanelinjen och förorternas placering grundades i två stycken dokument, programskriften *Det framtida Stockholm* från 1945 och *Generalplan 1952*. Dessa dokument påbörjades 1944 genom den nya stadsplanedirektören Sven Markelius i samarbete med Göran Sidenbranth som senare skulle efterträda Markelius. I planerna angavs det att stadsdelarna skulle begränsas till 10-15 000 invånare vilket skulle ge överblick och större samhörighet mellan medborgarna. Bebyggelsen skulle grupperas vid tunnelbanestationerna med relativt tät hyreshusbebyggelse närmast stationerna som skulle omges av en ring av glesare områden med småhus. Arbetsplatser placerades mellan stadsdelarna. Under arbetets gång skapades idén om en förort innefattande alla dessa faktorer, en oberoende förort, en så kallad ABC-stad med Arbete, Bostäder och Centrum. Detta kom att bli formen för Högdalen.

Stadsfullmäktige köpte den 20 mars 1950 marken, en areal på sammanlagt 400 hektar, av HSB och fyra andra försäljare. I köpeavtalet skrivs det in att HSB skulle få exploatera 30% och Familjebostäder, då stadens och HSBs gemensamma stiftelse, 20% av tomterna.



- Flerfamiljshus
- Småhus
- Industriområde, arbetsplatser

Högdalen består framför allt av lamellhusbebyggelse och punkthus. Bandhagen har samma typologi som Högdalen medan Stureby norr om området framförallt består av villabebyggelse och radhusområden. Sydöst om området finns ett industriområde.

ABC-staden Högdalen

Högdalen är planerad som en så kallad ABC-stad och var från början tänkt att tillsammans med Bandhagen bli ett storcentrum för södra Stockholms förorter. I samband med att staden köpte marken 1950 delades de två planerna upp och exploateringen ökade i Högdalen som istället blev en mindre variant av en ABC-stad. Vällingby var den ABC-stad som invigdes först, 1954, och var likt Högdalen tänkt att vara ett storcentrum. 1959 invigdes Högdalens centrum och året efter Farsta centrum. Tydligt i de tre olika ABC-städerna var den växande bilismen som successivt fick ta mer plats genom de stora parkeringarna. Detta återspeglas i planeringen av Högdalen och stadsplanerna för centrumanläggningen visar en ökning av parkeringsplatser på Rangstaplan samt Önskehemsplan.

Enligt Markelius skulle de nya förorterna gestaltas genom *rumslighet och stadsmässighet för att beteckna en sammanhållen bebyggelse*. Områdena skulle bestå av traditionella element så som gator, parker och torg med ett differentierat trafiksystem med åtskilda gång- och bilvägar. I Högdalen skapade Markelius just detta med en varierad bebyggelse med höga och låga hus där han även in på de mindre enheterna ville skapa en variation.

Högdalen byggdes successivt upp efter de antagna stadsplanerna och formade till sist en förstad för ett funktionalistiskt levnadssätt. De första byggnaderna som färdigställdes var bostadsområdena som omringar centrumet. Den f.d Högdalens skola uppfördes 1956 och var belägen precis nordväst om centrumet. Skolan är idag riven och återstår gör endast den ursprungliga matsalsbyggnaden och nuvarande teatern.

Det funktionalistiska uttrycket

Centrumet växte fram runt den centrala Högdalsgången med låghus innefattande butiker, kontor, biograf och allmän service. I centrum uppfördes även två stycken höghus med bostäder, ett punkthus och en lamell. I östra delen uppfördes 1958 Vantörs kyrka i tegel och en frikyrka anlades vid brotorget. 1961 tillkom Högdalens läkarcentral, som ligger utmed Önskehemsgatan väster om kyrkan. I anslutning till Rangstaplan uppfördes i början av 1970-talet sim- och idrottshallen.



Den typiska ABC- staden. Som en ring runt centrumet är bostäderna förlagda. I bakgrunden syns de karaktäristiska punkthusen. Arbeten finns på Högdalens industriområde som ligger precis mellan Högdalen och dess närmaste ABC-stads utkant, Farsta. Källa: Stockholmskällan.



Tidigt 1960-tal. Markelius strävan efter variation in på de minsta enheterna syns tydligt i denna bild. En stadsmässig torgbildning med variation i bebyggelsen volymer trots den funktionalistiska enkelheten. Källa: Stockholmskällan.

Gestaltningen av byggnaderna i centrum hade en tids-typisk funktionalistisk arkitektur med genomgående putsade fasader i ljusa kulörer bortsett från Vantörs kyrka som stack ut i sitt röda tegel samt senare även Högdalens sim- och idrottshall. De öppna platserna och rumsligheterna smyckades med konst och fontäner. Den centrerade Högdalsgången kantades av utskjutande skärmtak som butikerna skyltade sina namn på med neonbokstäver och grafiska flaggskyltar.

I bostadsområdet som sträcker sig från nordväst till sydväst uppförs de 13 våningar höga punkthusen som komplement till lamellerna. Ett tillägg av Sven Markelius för att öka invånarantalet i Högdalen.

Senare förändringar

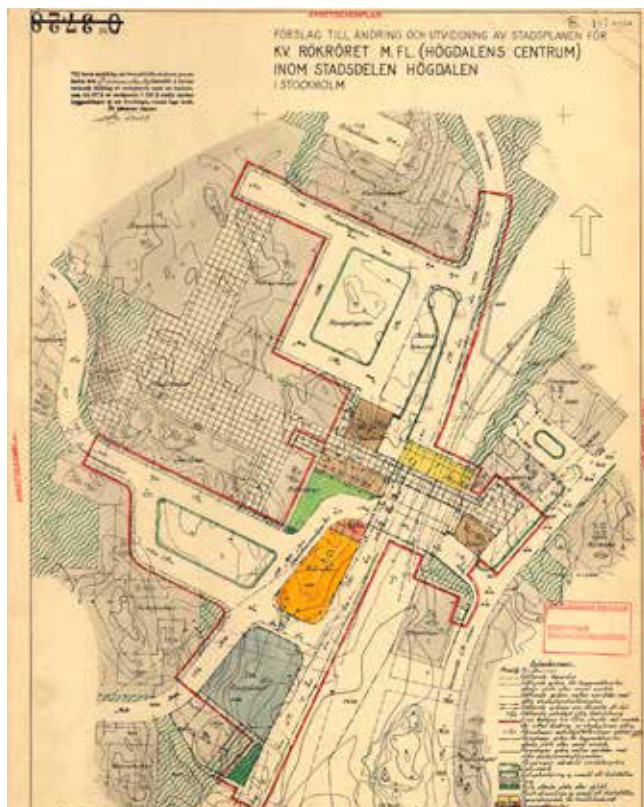
Generellt har inte Högdalens centrum kompletterats med några byggnader vilket innebär att den ursprungliga planen som Markelius och Sidenbranth utformade fortfarande gäller. Dock har gestaltningen förändrats, redan på 1960-talet och in på 1970-talet valde man att tilläggsisolera flera av byggnaderna i Högdalen och flera byggnader fick plåtbeklädnad. Den största och mest omfattande ombyggnationen av Högdalens centrum genomfördes mellan 1992 och 1995. Då byggde man om fastigheten Rökhuven tak och översta plan. Även entréplan på Rökhuven och de övriga byggnaderna längs med Högdalsgången fick en ny gestaltning med en fasadbeklädnad av röd sten. Högdalsgången fick också det idag karaktäristiska glastaket som sträcker sig från busstorget både sydöst och västerut. Samtliga byggnader längs med Högdalsgången fick ett skärmtak i samma gestaltning.

Flera ombyggnationer har skett på fastigheten Imröret som innebär att byggnadens södra fasad ändrats från att vara en öppen handelsruta med butiksönsken till att bli en baksida med inslussning och lastkajer. Byggnaderna har fått flera vomlymsökande installationer bland annat genom ventilationsvåningar och huvar.

I början av 2010-talet revs den ursprungliga Högdalens skola. Detta var en central del i Högdalen som ABC-stad och en av de första uppförda och färdigställda byggnaderna. Det som återstår av skolan är det ursprungliga fd. matsals- och aulabyggnaden som under senare år använts som teater. Nya volymer i utkanten av centrumanläggningen uppförs på fastigheten Branddörren, på platsen där Högdalens skola tidigare låg.



Detaljplan som vann laga kraft 1953. Sven Markelius ursprungliga tanke för Högdalen var att uppnå en balans mellan stadsmässig täthet och öppenhet. Lamellerna grupperades i storgårdskvarter eller i brutna längor längs med gatorna. Mellan husen anlades stora parktyr med en blandning av orörd mark och anlagda lek- och sportplatser.



Nytt planförslag från 1954. I planen syns att Rangstaplan och Önskehemsplans utformning fanns med från början i det nya planförslaget som Sven Markelius tog fram. Planen antogs av stadsfullmäktige 1954.

Kulturhistoriska värden

Kulturhistorisk karaktärisering

Kulturhistoriskt värde är något vi tillskriver olika områden, platser eller byggnader. Värdet kan beskrivas som möjligheten som byggnaden eller miljön har att förmedla kunskap om historiska skeenden och sammanhang. Byggnadernas fasader utgör gaturummens väggar och har en stark påverkan på hur gaturummet och de offentliga rummen uppfattas.

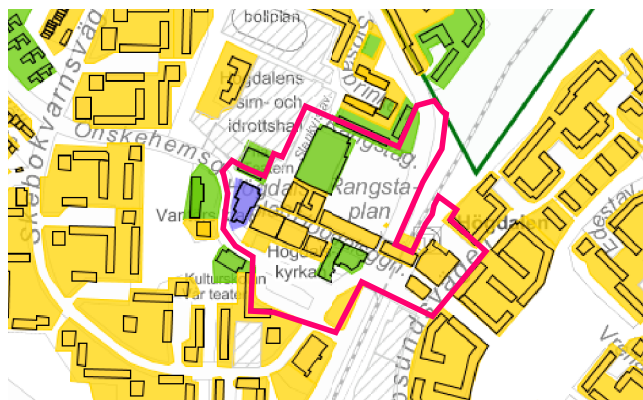
Många små och stora ombyggnationer har genomförts sedan Högdalen stod färdigt. Dessa ombyggnationer har ändrat de ursprungliga gestaltande karaktärsdragen och idag präglas Högdalen centrum av en postmodernistisk 1990-tals karaktär. Den funktionalistiska strukturen är däremot avläsbar och viktig för områdets karaktär.

I kartan på nästa sida visas byggander med bevarandevärd gestaltning (orange) och de byggnader vars gestaltning förvanskats men vars volymer ändå är karaktärsbärande (ljusorange). Markerat med grönt är de höghus vars bottenvåning förvanskats men där den övriga byggnadens ursprungliga uttryck har bevarats.

Stockholms stadsmuseums klassificering

Områdets byggnader är markerade som *blå*, *grön* och *gul* i Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta, vilket innebär att museet tillsammans med Kulturnämnden har gjort en bedömning om byggnadernas kulturhistoriska värde. Inventeringen och motivering av byggnaderna genomfördes 2004 respektive 2006.

Den byggnad som inom området är markerad blå är Vantörs Kyrka, vilket innebär att byggnaden har bedömts ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. De byggnader som är markerade gröna är Högdalens Läkarhus, teatern (den f.d. matsalsbyggnaden till Högdalens skola), Kulturskolan, Högdalens sport och simhall, skivhuset med bostäder och butikslokaler samt



Stockholm Stadsmuseums klassificeringskarta.

-  **Blå klass:** Bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
-  **Grön klass:** Bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
-  **Gul klass:** Bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.
-  **Grå klass:** Bebyggelse som inte går att hänföra till de övriga klassificeringskategorierna.
-  **Streckat:** Bebyggelse som ännu ej klassificerats eller obebyggd fastighet.
-  **Områdesgräns**

frikyrka i bottenvåningen. Dessa byggnader bedöms vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Övriga byggnader inom området bedöms ha en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde. Klassificeringen är inte juridiskt bindande utan en vägledning för i kulturhistoriskt värde för bebyggelse i Stockholm.



Kulturhistoriskt karaktärsbärande element och uttryck.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Viktiga historiska komponenter |  | Karaktärsbärande volymer |
|  | Karaktäriserande historisk grönska |  | Karaktärsbärande postmodernistisk komplement |
|  | Fasad som varit öppen och nu är stängd |  | Områdesgräns |
|  | Karaktärsbärande volymer med bevarandevärd gestaltning |  | Högt hus |
|  | Karaktärsbärande volymer med förvanskad gestaltning |  | Verksamhet |

Kulturhistorisk värdering

För att en byggnad eller bebyggelsemiljö inte ska förvanskas enligt PBL 8 kap 13 § ska ett antal värden värnas; historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Dessa bidrar tillsammans till en byggnads eller bebyggelsemiljös sammantagna kulturhistoriska värde.

Historiska värden

Arkitekturhistoriskt värde

Högdalen centrum som helhet har ett visst arkitekturhistoriskt värde. En del av de byggnaderna som är belägna inom området bär på höga arkitekturhistoriska värden så som Vantörs Kyrka och Högdalens sim- och idrottshall. Helheten och sammanhanget av kulturmiljön bedöms endast ha ett visst arkitekturhistoriskt värde, då den ursprungliga gestaltningen av byggnaderna förvanskats. Det arkitekturhistoriska värdet manifesterar sig främst i den planstruktur som byggnaderna är uppförda efter och det arkitekturhistoriska värdet är därmed nära förknippat med det stadsplanehistoriska värdet.

Samhällshistoriskt värde

Högdalen centrum har ett visst samhällshistoriskt värde som främst förankras i dess historiska planering och utvecklingen från ABC-stad till en modern förort. Högdalen som en del av det pärlband av tunnelbanestäder som växte fram på 1950-talets Stockholm gör att platsen ger viktig information om den regionala utvecklingen.

Även det samhällshistoriska värdet, likt det arkitekturhistoriska värdet befästs i den grundläggande struktur som skapades vid planeringen och som ännu är bevarad. Högdalens planeringshistoria är i flera fall unik genom de olika ägandeformerna vilket gör den till ett viktigt dokument för en annan typ av planering. Dock bedöms det samhällshistoriska värdet för Högdalen som ABC-stad vara försvagat genom många år av fysiska såväl som sociala förändringar. De sociala förändringarna i grannskapssamhället och ABC-staden påverkar hur platsen fungerar och den moderna livsstilen har idag förändrat miljön och livet i den. Det storcentrum som Högdalen var tänkt att vara har sedan länge försvunnit genom förändringar i verksamheter, serviceinrättningar samt rivningen av skolan.



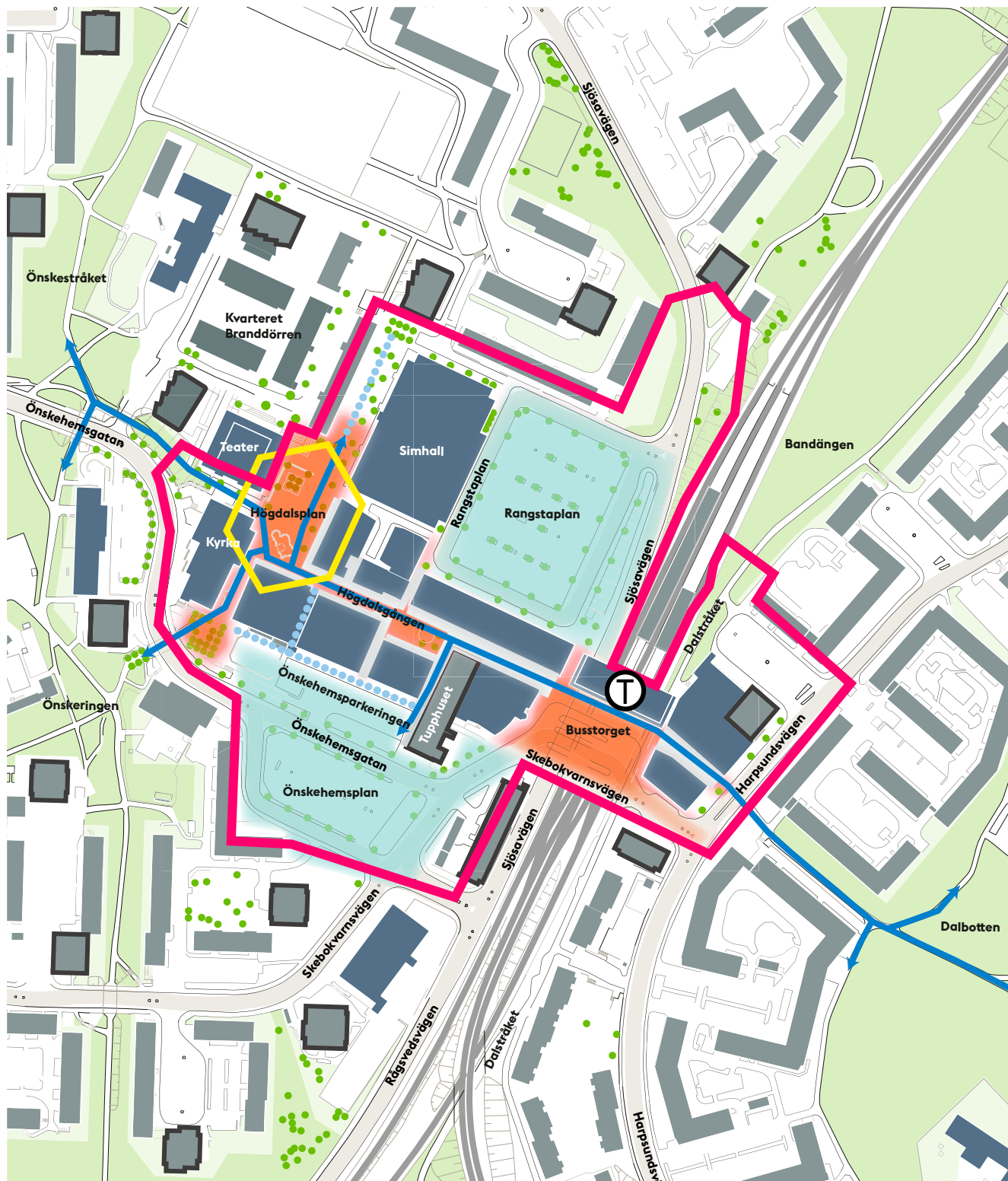
1960, i förgrunden syns Högdalens fd. skola med matsalsbyggnaden centrerad i bild. Centrum håller på att uppföras men det dröjer ännu tills det är färdigtställt. Källa: SSM



ABC-staden växer sakta fram, bostäderna är redan på plats, liksom kyrkan och skolan. På bilden byggs arbetsmöjligheter och centrum. Källa: SSM

Detta gör att centrumet i många avseenden förlorat sin funktion, varför det bedöms att Högdalen centrum inte är representativ för sitt slag eller autentisk och det samhällshistoriska värdet är därmed försvagat. Centrumets funktion idag är ändå ett fungerande centrum och satt i relation till omgivande centrum Bandhagen, Örby, Rågsved och Hagsätra ett relativt stort centrum.

Det samhällshistoriska värdet är därför inte bevarat, men fortfarande avläsbart och skulle till viss del kunna återskapas genom att allmänna platser återaktiverades, t. ex genom att fasader åter öppnades upp. På så sätt skulle förståelsen av hur platserna har använts stärkas, att de var tänkt att människor skulle uppehålla sig på dessa platser.



Kulturhistoriskt värdefulla strukturer.

- | | | | |
|---|--|---|--------------|
|  | Primärt viktiga historiska strukturer kopplade till ursprunglig plan |  | Områdesgräns |
|  | Sekundärt viktiga historiska strukturer |  | Högt hus |
|  | Viktiga historiska stråk |  | Verksamhet |
|  | Ursprungliga försvagade stråk | | |
|  | Kulturhistoriskt kärnområde | | |

Stadsplanehistoriskt värde

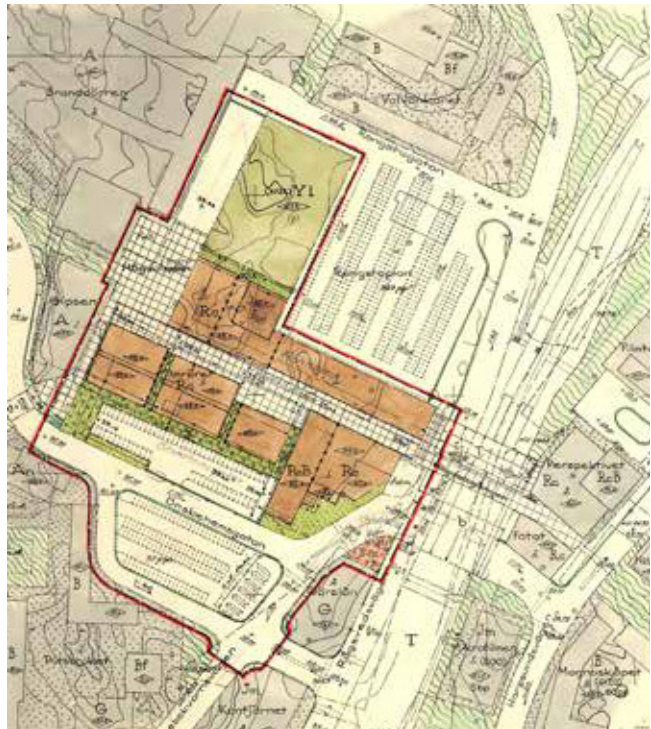
Det stadsplanehistoriska värdet är tätt sammanflätat med det samhällshistoriska värdet och är ett fördjupat värde av den stadsplanering som skedde på 1950-talet. Detta är ett dokumentvärde som återspeglas i de många olika stadsplanerna som antogs för centrumanläggningen fram till det att Högdalens centrum uppfördes utifrån en plan antagen 1959. Till detta hör även tydliga kopplingar till hur de kooperativa bostadsbolagen var ledande för utvecklingen av staden då grundplanen för Högdalen som helhet utformades av HSB. För detta värde är relationen till den omkringliggande bostadsbebyggelsen viktig och hänger mycket på den autenticitet som fortsatt finns i grundstrukturen av kvartersenheterna. Sammantaget bedöms Högdalen ha ett högt stadsplanehistoriskt värde.

Miljömässiga värden

Miljöskapande värde

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 uppförandet är de generellt enhetliga, om än inte genom historisk gestaltning, utan genom ett helhetgrepp vid ombyggnation. Dessa är särskilt utpekade som miljöskapande då de illsammans bygger en helhetsmiljö. Den bevarade grundstrukturen gör att även om flera av byggnaderna inte individuellt besitter något arkitektoniskt egenvärde är volymerna i sig omistliga för miljön.

Viktiga för det miljöskapande värdet är kontrasten mellan det höga och det låga som är typisk för stadsplanering under 1900-talets mitt. De volymer som höjer sig över den låga centrumbebyggelsen och bostadslamellerna är identitetsskapande för Högdalen och däribland främst punkthuset och lamellen i centrumanläggningen. De byggnaderna accentuerar och markerar platsen för det centrum som var ABC-stadens mittpunkt och byggnaderna syns även på avstånd. Högdalen centrum bedöms därför ha ett miljöskapande värde. Det miljöskapande värdet är dock utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv försvagat genom de höga punkthus som uppförts i centrumanläggningens periferi sedan 2000-talets början vilket redan har skiftat accentueringen av centrumet.



Stadsplan från 1959. Den sista etappen att färdigställas var själva centrumanläggningen vars planer reviderats ett flertal gånger och till slut utfördes utifrån en stadsplan framtagen av Göran Sidenbladh och vann laga kraft 1959. Planen utgick från hans företrädare Sven Markelius stadsplan.

Konstnärliga värden

Arkitektoniskt värde

Högdalens helhetsmiljö har ett visst arkitektoniskt värde. I Högdalens centrum är det arkitektoniska värdet förskjutet från ett tydligt helhetsgrepp från den ursprungliga 1950-tals bebyggelsen till det enhetligt utformade omtaget av miljön som genomfördes på 1990-talet. Dess enhetlighet har ett arkitektoniskt värde som idag är mycket svagt på grund av dess ringa ålder och bedöms i många fall vara ett omtag som förvanskat den autentiska miljön. Det arkitektoniska värdet är splittrat mellan den grundläggande strukturen, den moderna 90-talsgestaltningen och ett fåtal byggnader som fortsatt har sin ursprungliga utformning. I detta värde är autenticitet och materialbehandling viktiga stärkande kriterier för det kulturhistoriska värdet, detta är sen länge borta i byggnadernas ursprungliga arkitektoniska gestaltning varför de arkitektoniska värdet tillskrivs främst en modernare version av Högdalen från ombyggnationer under 1990-talet.

Konstnärligt värde

Högdalen har ett konstnärligt värde som främst är förankrat till de två fontäner som finns i centrumet. Dock är bedömningen att fontänen som är belägen på Högdalsplan har en sådan tydlig koppling till den omgivande gestaltningen så som stenläggningen vilket gör att miljön som helhet har ett högt konstnärligt värde. Platsen har en tydlig relation till Vantörs kyrka. Kyrkans östra fasad är försedd med kopparport av konstnären Fritz Sjöström vilket blir en del av platsens karaktär. Dominerande för platsen är även klockstapeln som bär den ursprungliga förgyllda tuppen som senare blivit en symbol för Högdalens centrum. Platsens många konstnärliga och arkitektoniska faktorer gör platsen till en konstnärlig och kulturhistorisk värdekärna. Högdalens konstnärliga värde bedöms endast vara visst då det är begränsat till en väldigt snäv del av helheten.



. Centrumet skulle vara självförsörjande för det 10-15 000 invånarna i förstaden. Här fanns bland annat Tempo, Kvickly, en biograf, optiker, proslinsaffär och mycket mer centrerat runt torgbildningen vid Högdalsgångens mitt. Källa: SSM



Högdalsgångens östra del under första julhandeln i Högdalens centrum. Öster ut syns grönskan som separerar bostadshusen i området. Skärmtaken sticker ut och har ännu inte fått sina karaktäristiska flaggskyltar. Butiksfönstrena är upplysta och öppna ut mot gatan, en skillnad från idag där fasaderna upplevs som mer slutna pga ombyggnationer och foliering på fönster. Källa: SSM

Stads- och landskapsbild

Topografi

Topografin och landskapets karaktäristiska landformer berättar om stadens och platsens historia och bör därför bevaras och synliggöras. De topografiska förutsättningarna i landskapet är ett tydligt uttryck för Stockholms karaktär och var en viktig förutsättning vid planeringen av Högdalen. Högdalen har precis som namnet antyder två höjder på var sin sida om dalstråket som tunnelbanespåren leder igenom.

Höjden över havet stiger med ungefär 18 meter från den högsta punkten i området (44 möh) till den lägsta punkten (26 möh). Överdäckning över tunnelbanespåren förenar kullarna och bildar en bro mellan höjderna på båda sidor. På båda sidor om brofästet i centrumdelen av Högdalen sluttar marken sedan ned mot dalen. Detta leder till att både Rangstaplan och Önskehemsplan lutar ner mot omgivande bostadsbebyggelse.

Entréerna västerifrån in mot centrum på båda sidor om Vantörs kyrka ansluter från en högre nivå med nivåskillnad i form av trappor och sluttande gångstråk vilka ger varierade gångstråk ned mot Högdalsplan.

Förutom höghuset, det så kallade Tupphuset, i centrum är byggnaderna i centrum låga, max två våningar vilket gör att Vantörs kyrka reser sig som en fond i väst och följer topografins stora drag. Detta resulterar också i att skuggningen av dalstråket inte blir omfattande.



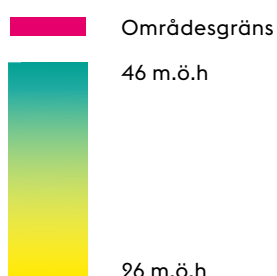
Högdalens karaktäristiska topografi med det lägre dalstråket mellan höjderna och typologi med höghus upprepat placerade bland lamellhus.



Önskehemsgatan löper på en övre nivå i förhållande till parkstråket väster om Högdalen centrum.



Topografikarta.



Bebyggelse

Högdalens olika bebyggelsevolymter karaktäriseras av att vara en typisk ABC-stad från 1900-talets mitt. Typiskt för perioden är planeringen av bebyggelse som består av kontraster mellan låg bebyggelse med accenter bestående av höga byggnader som påvisar centrumet.

Högdalens centrum

Högdalens centrum är en samlad centrumbebyggelse som är placerad längs med en central gågata, Högdalsgången. Centrumet är beläget på ömse sidor om en dalgång där tunnelbanan är belägen på dalgångens lägre nivå och tunnelbanestationen ansluter till centrumets övre nivå. Högdalens centrumanläggning karaktäriseras av den tidstypiska kontrasten i det höga och det låga. Förutom höghuset, Tupphuset i centrum är byggnaderna i centrum låga, max två våningar. I väst syns Vantörs kyrka som en fond. I centrum utmärker sig framförallt Tupphuset samt Vantörs kyrkas klockstapel.

Karaktäristiskt för centrumet är de två bostadshusen, det höga punkthuset och den höga lamellen som sträcker sig upp över den övriga låga bebyggelsen i centrum. Dessa byggnader annonserar Högdalen både genom dess höjd men även genom de karaktäristiska Högdalskyltarna som är placerade vid byggnadernas takfot. Siluetten kompletteras i väst med de många punkthusen som utgör bostäder och som tillkännager bostadskvarteren som är uppbyggda kring grönytor.

Omgivande bebyggelse

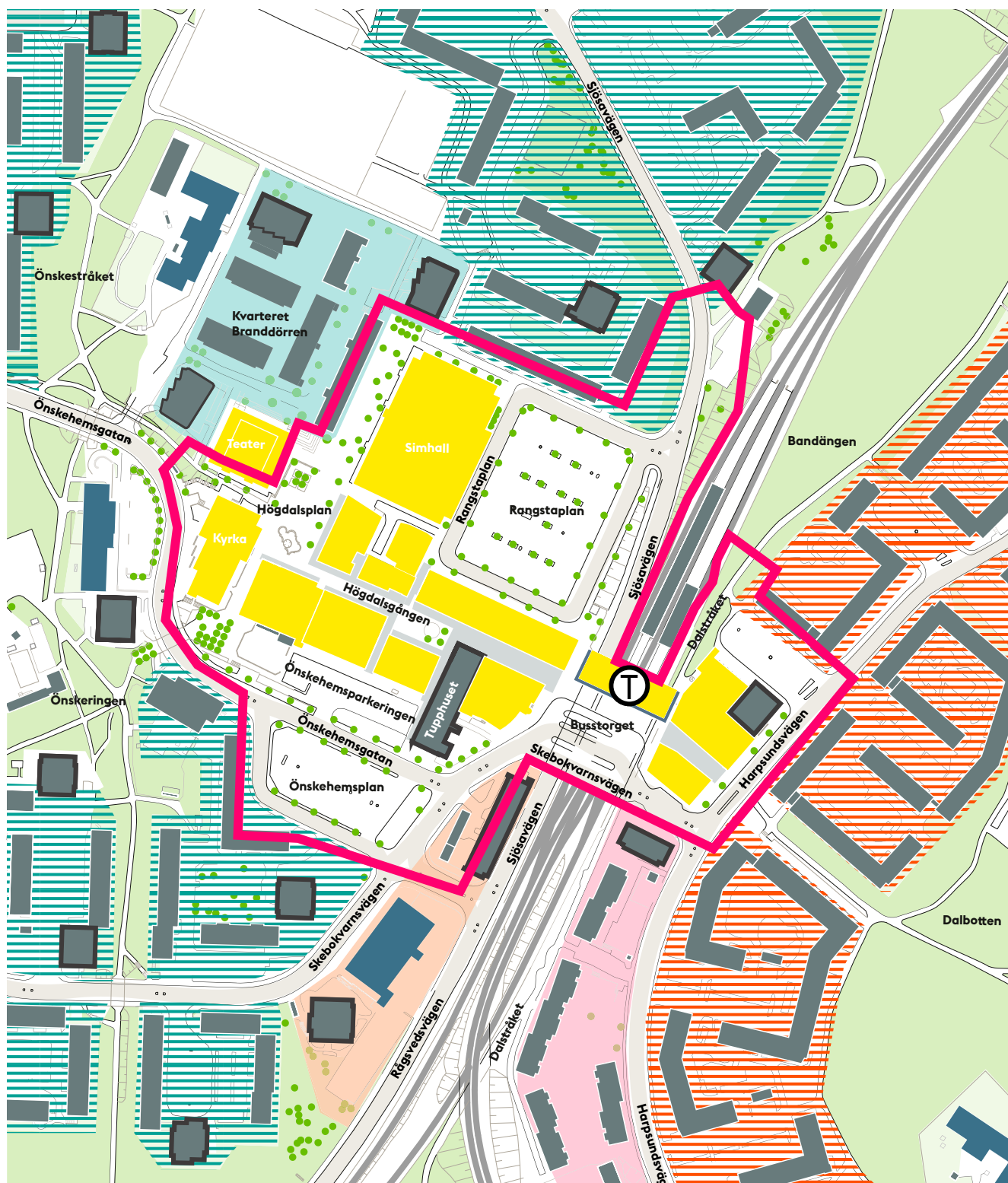
Bostäderna som kompletterar centrumet ligger som en krans runt centrumet. Ambitionen när området byggdes var att skillnaden i karaktär mellan ”kärva orörd natur”, ”plan kultiverad friyta för lek och sport” och ”bostadsbebyggelse med stadsmässiga gårdsrum- och gaturumbildningar” skulle framhävas. Öster om centrumet ligger ett typiskt funktionalistiskt bostadsområde. Mot gatan är byggnaderna generellt förlagda indragna från vägen med en liten gräsyta mellan fasaden och trottoaren. Bostadsområdet på den östra sidan är genomgående låg med undantag för ett litet antal punkthus. Vid dalgångens ås nordöst om centrumet, invid tunnelbanan har det nyligen rests ett nytt bostadskomplex med låga lameller som accentueras av flera höga punkthus.

Dalgångens västra ås belägen norr om centrumet karaktäriseras av en varierad bebyggelse från slutet av förra seklet/början av detta. Väster om dessa byggnader ligger bostadsbebyggelse.

Nordväst om centrumet, på den fastighet där Högdalens skola låg fram tills nyligen byggs det nya bostäder. De höga centrumbyggnaderna kompletteras med flera höga punkthus som omringas av låga lameller. När denna landskapsanalys skrivs är inte samtliga byggnader färdigställda. Norr om de nybyggda husen ligger ett bostadsområde med lameller i tidstypisk 1950-tals arkitektur.



Högdalens karaktäristiska byggnadstypologi av lamellhus och höghus i grönska.



Karta över bebyggelsetypologier i Högdalen.

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | Lamellhus och punkthus i naturparksmiljö | | Centrumbyggnad/verksamhet |
| | Lamellhus i kvartersstruktur | | Områdesgräns |
| | Nyare lamellhus i stadsstruktur | | Högt hus |
| | Varierad bebyggelse från sent 1990-tal, tidigt 2000-tal | | Verksamhet |
| | Ny bebyggelse med punkthus och lameller. | | |

Siktlinjer och landmärken

Högdalen har en utmärkande typologi med punkthus och lamellhus. Höghusen är utspridda med ett tydligt intervall i västra delen av Högdalen och därför inte individuella landmärken i området. I centrum utmärker sig framförallt höghuset ”Tupphuset” samt Vantörs kyrkas klockstapel som identitetsskapande landmärken. I landskapet är det tydligaste landmärket tunnelbanestationens överbyggnad över dalstråket.

Det höga bostadshuset söder om stationen utmed Sjösavägen har också identifierats som ett landmärke på grund av sin placering intill det öppna dalstråket.

Det viktigaste siktstråket i Högdalen centrum är längs centrumgatan Högdalsgången, mot gångstråket österut och västerut mot kyrkan. Siktlinjen från Högdalsplan utmed simhallen är viktigt och avslutas i norr med det nya höghuset på Rangstagatan som fondmotiv.

Från centrum är utblickarna över dalstråket Bandängen, både norr- och söderut viktiga och präglar området.

De byggnader och objekt som är utpekade som landmärken är utmärkande, visuellt tydliga och fungerar som objekt att orientera sig efter i området. Landmärken är beroende av att omgivande byggnader är lägre och inte skymmer landmärken från de siktlinjer som finns in mot Högdalen, (utmärkta med orangea pilar i kartan).



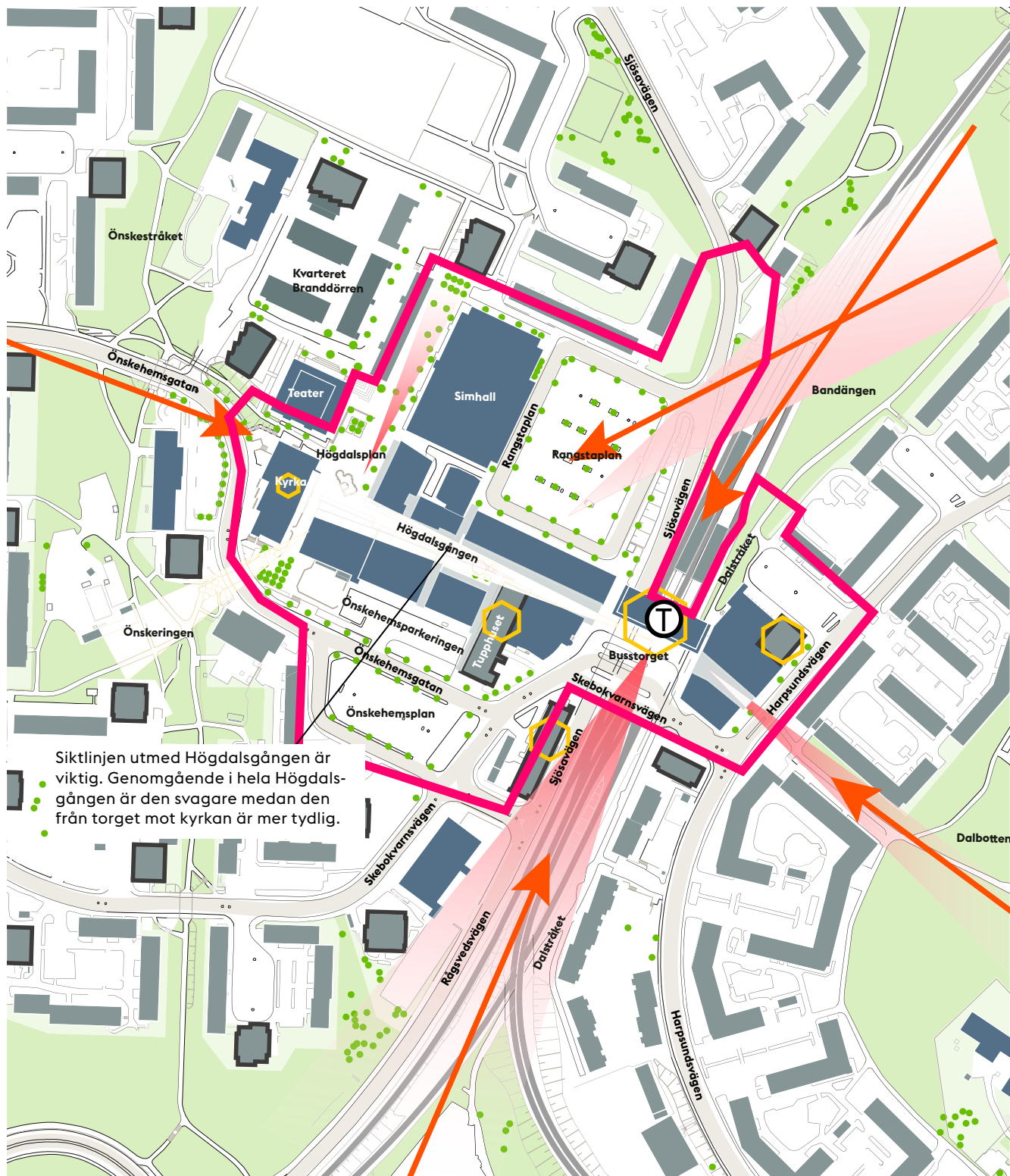
Siktstråk i sydöstlig riktning från centrum in mot parkstråket Dalbotten. Bild tagen från Harpsundsvägen österut från centrum.



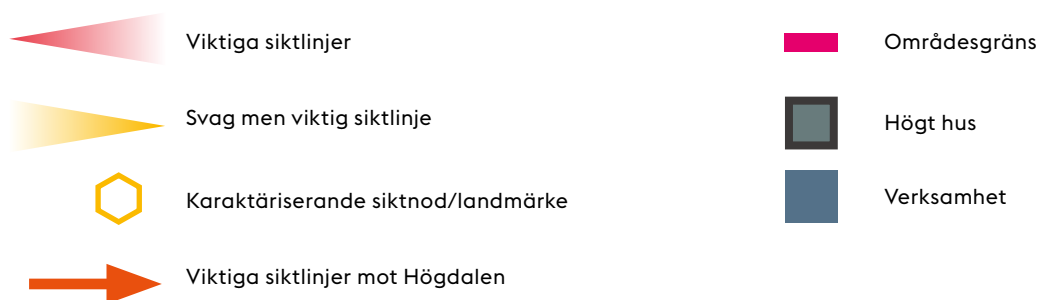
Tunnelbanespårens överbyggnad med busstorg och tunnelbanebyggnad är ett tydligt landmärke i Högdalen centrum.



Siktstråk under pilträdens lövverk i stråket mellan kvarteret Branddörren och simhallen.



Kulturhistoriskt karakteriserande siktlinjer och sikt-noder.



Rumsligheter

I centrumstrukturen utgör Högdalsgången (1) och stråkets fortsättning österut en tydlig rumslighet. Stråket mellan kvarteret Brandddörren och simhallen (2) är en tydlig rumslighet. Det lilla parktorget (3) vid Vantörs kyrka och nedanför Önskehemsgatan har också en tydlig rumslighet. De två senares rumsligheter (2, 3) är starkt beroende av de träd som finns på platsen, med de formklippta lindarna nedanför kyrkan och de högresta pilträden utmed simhallen samt murar och sammanhållna markmaterial vilket bidrar till upplevelsen av rummet.

Högdalsplan (4) har en tydlig rumslighet med en intimare skala. Rumsligheten är starkt beroende av höjden på byggnaderna, kyrkans placering och de enhetliga materialen i utförningen i form av typiska murar, fontän, planteringar och träd.

Rangstaplan (5) och rumsligheten kring Önskehemsgatan (6) är mer öppna rumsligheter med gränser som flyter ut i omgivande miljö. Rangstaplans öppna rumslighet är starkt beroende av utblicken mot dalstråket och byggnadernas enhetliga våningshöjd.

Rumsligheten kring Önskehemsgatan (6) är otydlig mot baksidan av centrum där framförallt inlastningszonen ger ett stökigt intryck.



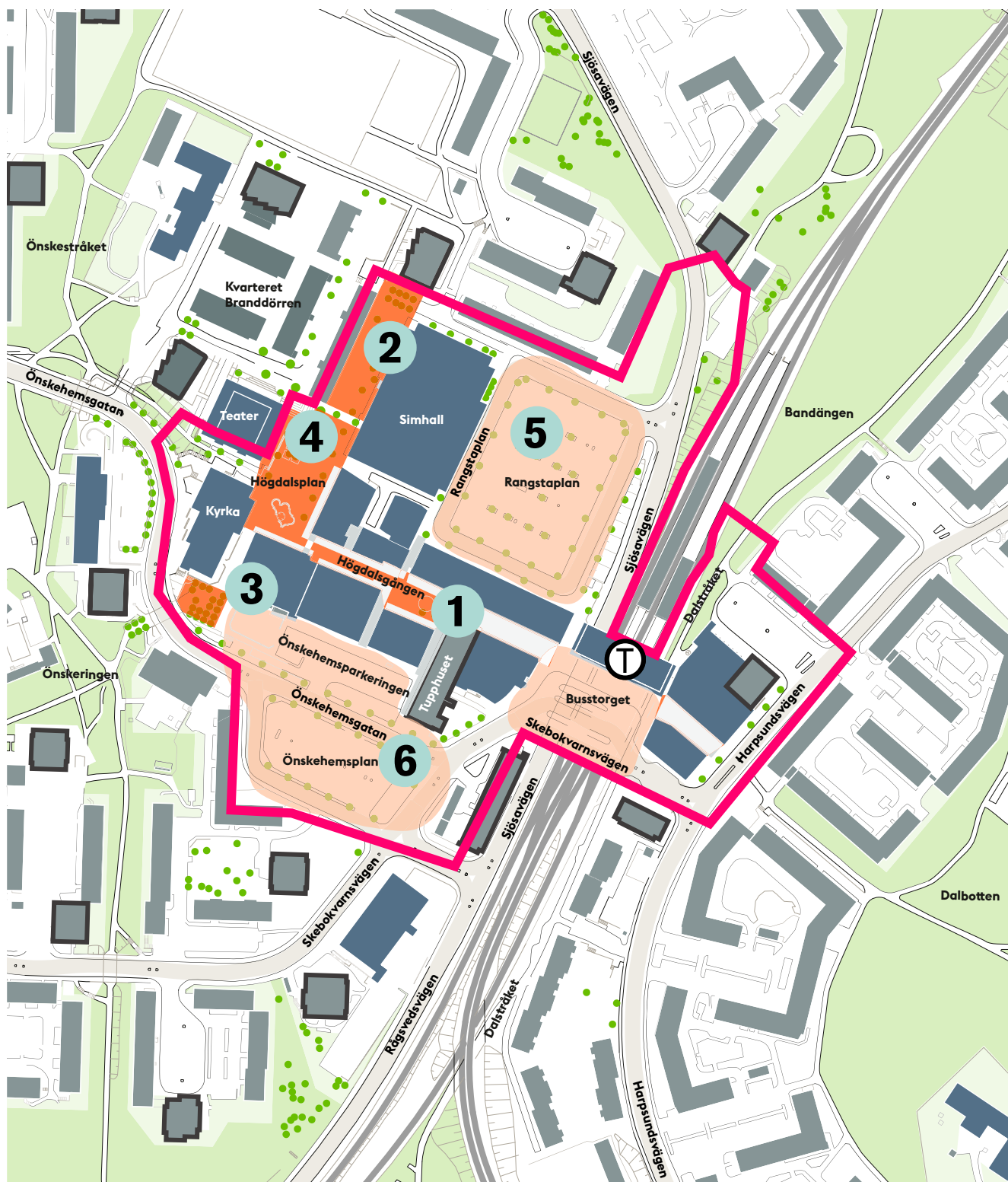
Att rumsligheten på parkeringen vid Önskehemsgatan upplevs som öppen beror av de angränsande byggnadernas likartade och relativt låga höjd. Bostadsbebyggelse i sydväst och centrumbebyggelse i norr.



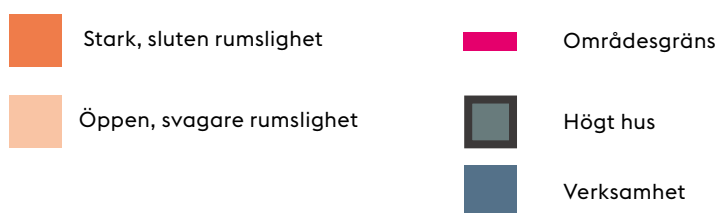
Högdalsplan är ett exempel på en sluten, tydlig rumslighet i Högdalen centrum.



Busstorget är ett exempel på en öppen, svagare rumslighet i Högdalen centrum.



Karta över rumsligheter i Högdalen centrum.



Rumsskapande träd och gröna kopplingar

Stadens träd i offentliga miljöer är en viktig del av grönstrukturen som ofta har höga kulturhistoriska, sociala och ekologiska värden. Träden utgör livsmiljöer för många växt- och djurarter samtidigt som de levererar olika typer av ekosystemtjänster, som omhändertagande av dagvatten, minskning av bullernivåer, filtrering av luft, temperaturreglering och koldioxidupptag.

I Högdalens centrum återfinns karaktärsstarka träd intill Högdalsplan, Vantörs kyrka, på Högdalsgången och Rangstaplan samt vid entrén mot Dalbotten vid Harpsundsvägen. Dessa bidrar starkt till områdets rumslighet och karaktär. Rumsskapande alléer finns längs Högdalsplan, Önskehemsgatan och Harpsundsvägen. I anslutning till Kv Branddörren och vid kyrkans södra gavel finns formklippta lindar som är kulturhistoriskt karaktäriserande för området.

I Högdalens centrum finns flera viktiga kopplingar mot grönområden. Norrut från Rangstaplan, söderut från Önskehemspan, västerut på båda sidor om kyrkan till Önskeringen och Önskehemsstråket samt österut mot Dalbotten. Dessa gröna kopplingar i mötet med den omgivande bebyggelsen är framförallt viktiga för landskapsbilden kopplad till arkitekturhistoria och ett stadsplanehistoriskt perspektiv. Kopplingarna är också visuellt viktiga för att orientera sig i området och ger sociala värden i form av utblick mot grönska, i ett centrum som är relativt fattigt på gröna inslag.



Karaktärsstark och rumsskapande ek i Rangstaplans nordöstra hörn. I bakgrunden syns Rangstaplan.



Formklippta lindar är karaktäristiskt för centrum byggda under 50-talet och finns bl. a i rader på båda sidor om gångtunneln söder om kyrkan.

	Karaktärsstarkt rumsskapande träd		Områdesgräns
	Karaktärsstark trädrad av stor vikt för platsens rumslighet		Högt hus
	Viktig koppling mot grönområde		Verksamhet
	Formklippta lindar, kulturhistoriskt karaktäriserande		

Entréer

Entréerna in i centrumområdet är tydliga i öst-västlig riktning i och med att de kopplar till det tydliga stråket Högdalsgången. Det brutna taket över gånggaten bidrar till en tydlig ingång mot centrum via gångstråket från Dalbotten. Mellan Vantörs kyrka och teatern finns en gångväg som också innebär en tydlig entré till Högdalsplan. Den nya vägen och trappan mellan teatern och branddörren innebär också en tydlig entré in till centrum.

In till centrum finns flera mindre smitvägar mellan husen som ger genare rörelser genom området. Dessa ligger placerade mot baksidor av centrum och är ofta smala och kan vara svåra att upptäcka från håll. Orienterbarheten skulle underlättas av att entréerna in till centrum genom dessa smitvägar förtydligades (markerade med rosa pil i kartan).

Entrén sydväst ifrån mot Busstorget och tunnelbanan från Skebokvarnsvägen är otydlig med förgårdsmark med privat karaktär mot bostadshus och inlastningsnedfart. Högdalskyrkans möte med trottoaren är också helt utan entrézon vilket också bidrar till att platsen upplevs som en otydlig entré in till området. Även entrén från Skebokvarnsvägen österifrån är otydlig och har karaktären av trafikplats.

Entrén från gångstråket i Bandängen (dalstråket) och centrum upplevs också som otydlig på grund av bristande offentlig karaktär och bristfällig orientering upp mot centrum.



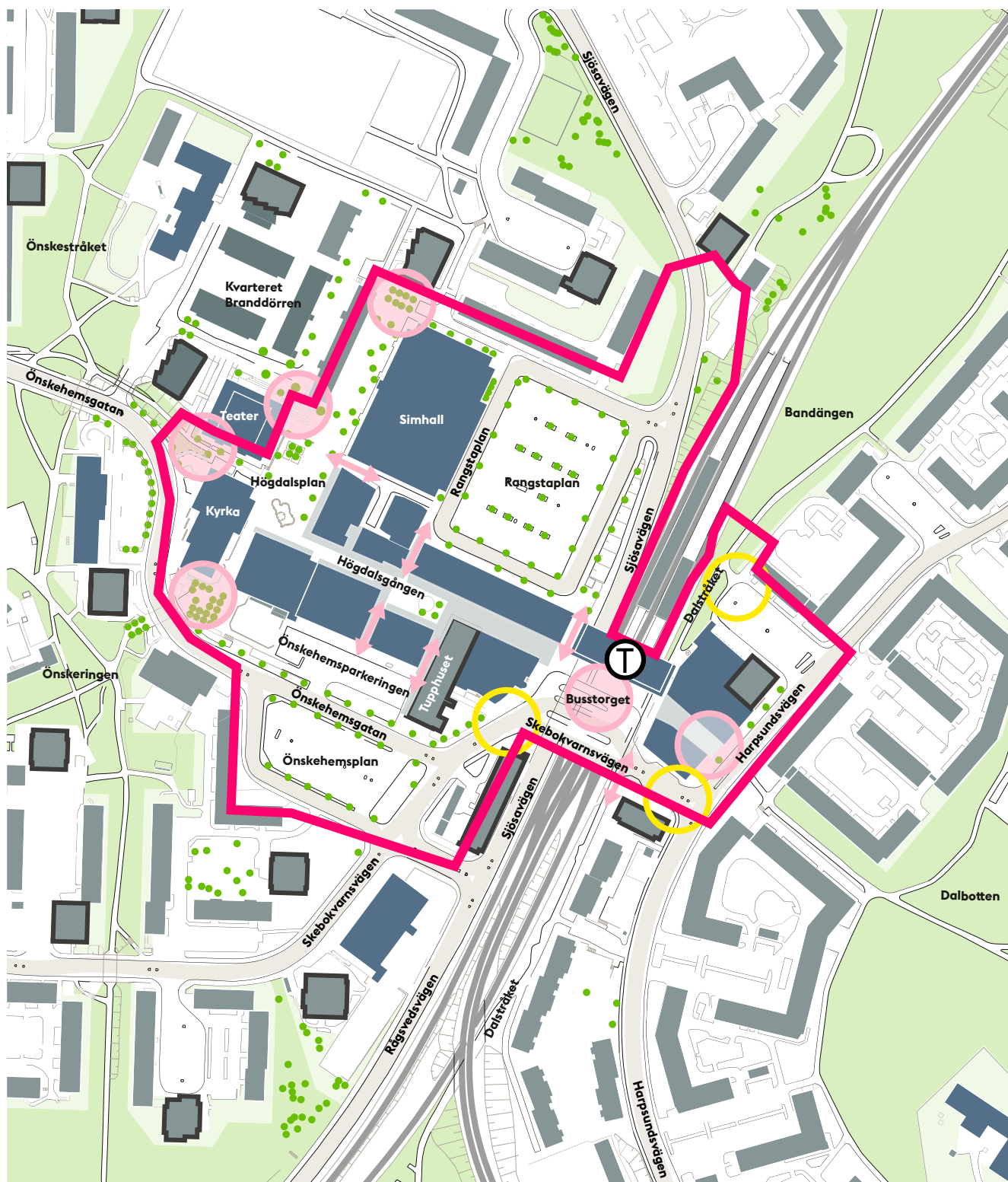
Entré mellan kyrkan och teaterbyggnaden från Högdalens västra parkstråk Önskestråket.



Otydlig entré för gående från söder in på busstorget i Högdalen centrum. För bilister är entrén tydligare.



Tydlig entré för gående in till Högdalen centrum från sydost.



Karta över entréer in till Högdalen centrum.

- Otydlig entré
- Tydlig entré
- ↔ Smitväg
- Områdesgräns
- Högt hus
- Verksamhet

Sociala värden

Rörelsestråk, barriärer och målpunkter

Tunnelbanespåren utgör den största barriären i området med bara en övergång i området. Den andra barriären i området är Sjösavägen som löper längs tunnelbanespåret under centrum. Huvudbilstråk är viktiga rörelsestråk men utgör också lokala barriärer i området.

Nivåskillnaderna i området innebär också en barriär där möjligheten att ta sig från dalstråket till centrum är begränsat från den östra sidan av Högdalen.

I öst-västlig riktning finns i huvudsak ett rörelsestråk längs med Högdalsgångens sträckning, vilket är det starkaste stråket i området och är enda möjligheten att korsa tunnelbanespåren. Rörelsestråken i nord-sydlig riktning är flera och mer uppbrutna.

Längs med Bandängen utmed tunnelbanespåren går ett regionalt gångstråk som sedan knycker av vid centrum och fortsätter längs Högdalsgången till Högdalsplan där gångstråket fortsätter i Önskeringsens gångstråk ned mot korsningen Magelungsvägen och Rågsvedsvägen.

Det finns flera bristande kopplingar i området. Kopplingen mellan rörelsestråket i Bandängen (dalstråket) och centrum på den östra sidan om tunnelbanespåren är bristfällig i fråga om användande och orienterbarhet både norr och söder om överdäckningen. Kopplingar söder- och norrifrån till Högdalsgången är bristande då de upplevs som baksidor och mötet med övriga gångstråk och trottoarer är otydliga. Från Skebokvarnsvägen, både öster och väster ifrån in på busstorget är avslutande rörelsestråk otydliga.

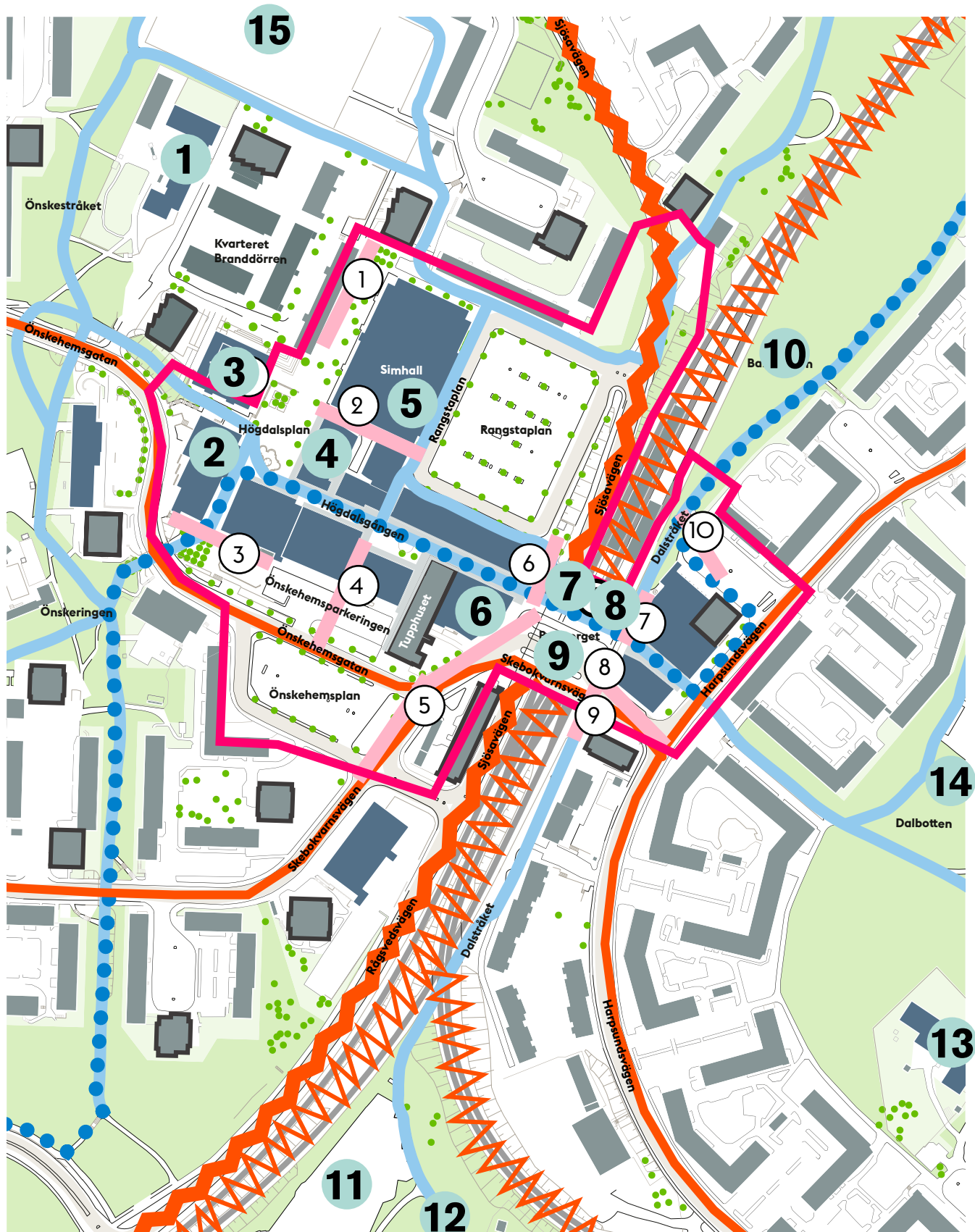
Målpunkterna i Högdalen är framförallt orienterade längs Högdalsgången. Tyngdpunkter ligger centrerade vid tunnelbaneuppgången och Högdalsplan. I dalstråket, i både syd- och nordlig riktning finns målpunkter så som kulturhus, skatepark i söder och parklek i norr.

Bristande kopplingar i kartan:

1. Otydligt stråk på grund av bristande offentlig karaktär.
2. Baksidekaraktär med slutna fasader och bristande offentlig karaktär.
3. Parkeringsyta och lastzon.
4. Otydlig ingång till centrum pga parkering.
5. Otydligt gångstråk och svag koppling till Busstorget.
6. Trappa saknas.
7. Trappa saknas.
8. Inlast, smal trottoar.
9. Otydlig ritkning och gångbana med inlast.
10. Otydlig orientering ner mot parkstråk.

Målpunkter i kartan:

1. Förskolan Gläntan
2. Vantörs kyrka
3. Teaterbyggnaden
4. Kulturskolan
5. Simhall
6. Högdalens kyrka
7. Bibliotek
8. Tunnelbana
9. Busstorg
10. Bandängens parkstråk mot Bandängens parklek
11. High Valley Skatepark
12. Gångväg mot Cyklopen och Högdalstopparna
13. Trollhöjdens förskola
14. Dalbottens lekplats
15. Högdalens bollplan



Karta över rörelsestråk, barriärer och målpunkter i och i närheten av Högdalen centrum.



Offentlighet

En offentlig plats är en plats dit alla har tillträde. Utöver platsens fysiska tillgänglighet så avgörs också känslan av att ha tillträde av platsens offentliga karaktär. Upplevelsen av offentlighet påverkas av hur en plats är utformad och av hur omgivande fastigheter m.m ansluter till den. Privata fastigheter kan signalera olika grader av offentlighet genom bebyggelsens struktur och utemiljöns utformning.

I Högdalen finns en tydlig karaktär av halvprivat och offentligt som är en typisk zonering för förortsbebyggelse under mitten av 1900-talet med hus i naturparksmiljö. Bostadsbebyggelsen har en öppen struktur som tillåter smitvägar som kompletterar parkvägnätet och gårdarna blir en del av stadsstrukturen. De ytor med grönska som omger bostadsbyggnaderna bildar en tydlig övergång mellan det offentliga och privata. Detta är en typologi som fortsatt bör följas i området vid komplettering av bostäder.

Högdalens centrum ska som centrumanläggning ha en mycket tydlig offentlig karaktär, vilket den idag har. Det är av stor vikt att detta bibehålls vid eventuell ombyggnation av centrumet eller vid komplettering av bebyggelse som direkt påverkar centrumets funktion och karaktär.

Rangstaplan, Högdalsplan, Busstorget, Högdalsgången samt parkeringen norr och söder om Önskehemsgatan har tydligt offentliga karaktärer. Gångvägarna på båda sidor om kyrkan är tydligt offentliga.

I området har fem problemområden identifierats där en otydlighet kring vad som är privat och offentligt karaktäriserar platsen och bidrar till att den uppfattas som svår att läsa av och bidrar till brister i offentlighet.

Längs med Kv. Branddörren (1), i korsningen Skebokvarnsvägen och Önskehemsvägen (2) samt kopplingen till dalstråket från Harpsundsvägen (3) är otydligheten framför allt beroende av privatbostäder där den halvprivata zonen är för liten eller helt saknas.

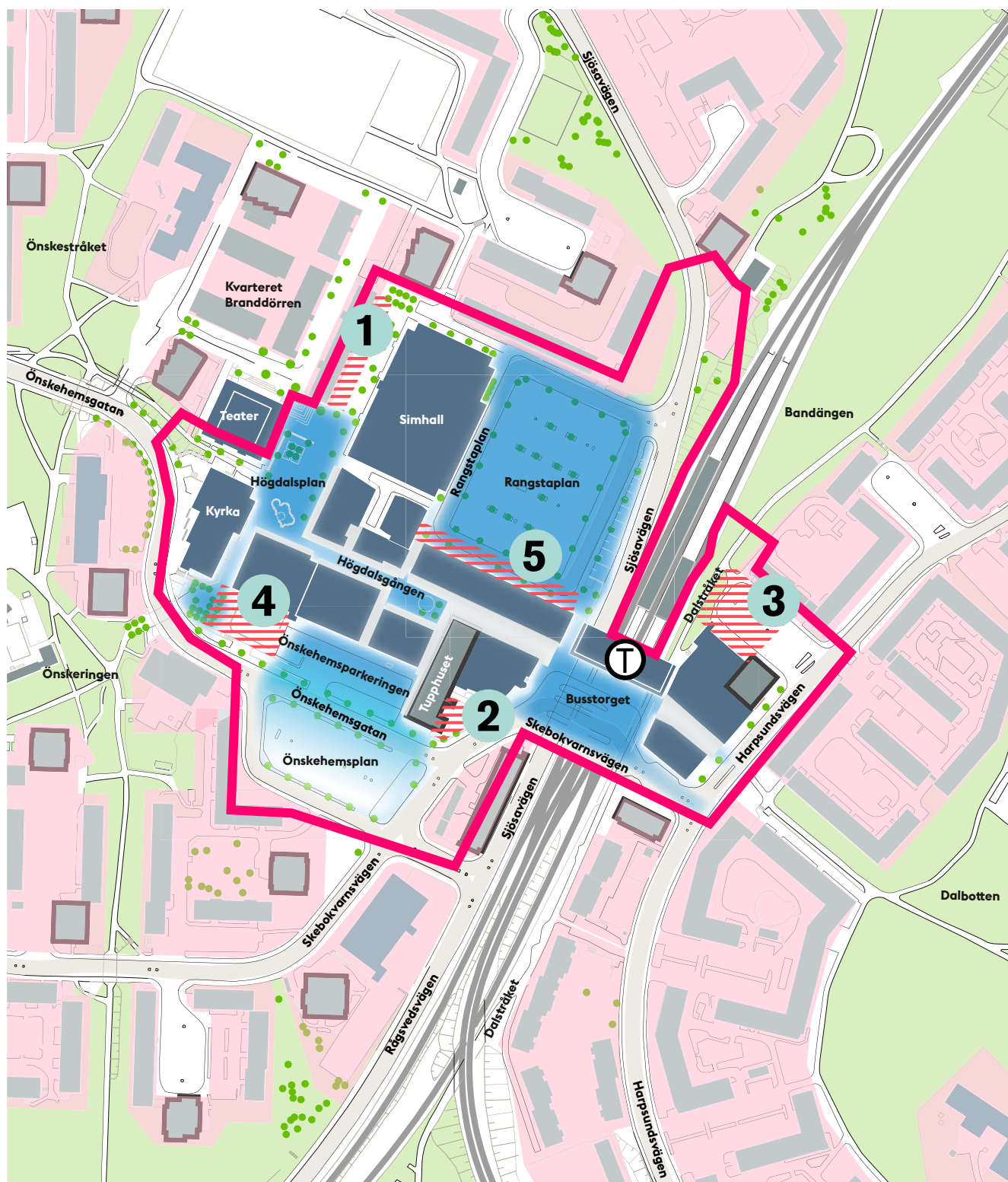


Bostäder med uteplatser i Kv. Branddörren möter stråket längs med simhallen mot Högdalsplan. Otydlighet skapas pga att halvprivat zon helt saknas vilket drar ned kvaliteten på det offentliga stråket.

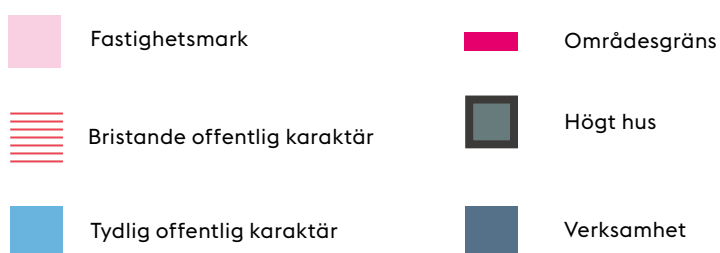


En otydlig möbleringszon och otillräcklig bredd på gångbanan i gatusektionen leder till en bristande offentlig karaktär längs södra sidan av Rangstaplan.

Vid den västra delen av Önskehemsparkeringen (4) och utmed butikslokalerna vid Rangstaplan (5) är det istället otydligheten i stråken i kombination med begränsad yta mellan verksamhet och rörelsestråk som gör att platsen inte uppfattas som tydligt offentlig.



Karta över fastighetsmark och otydlig offentlighet i Högdalen centrum.



Trygghet och tillgänglighet

Högdalens centrums många målpunkter och aktiviteter bidrar till att det upplevs som en trygg plats dagtid. Denna upplevelse påverkas i stor grad av centrumets öppettider och varierar därför över dygnets timmar. Upplevelse av stängda fasader och trånga passager utan verksamheter finns på vissa ställen tex baksidan av simhallen (1), (2) mot Högdalsplan och i de smitvägar som går från Högdalsgången till kringliggande områden (2), (3) och (4). Även centrumets södra sida mot parkeringen (5) upplevs som otryggt. Den anslutande passagen från Rangstaplan mot Kv Tegelstapeln (6) ned mot grönområdet skulle behöva ses över ut trygghetssynpunkt.

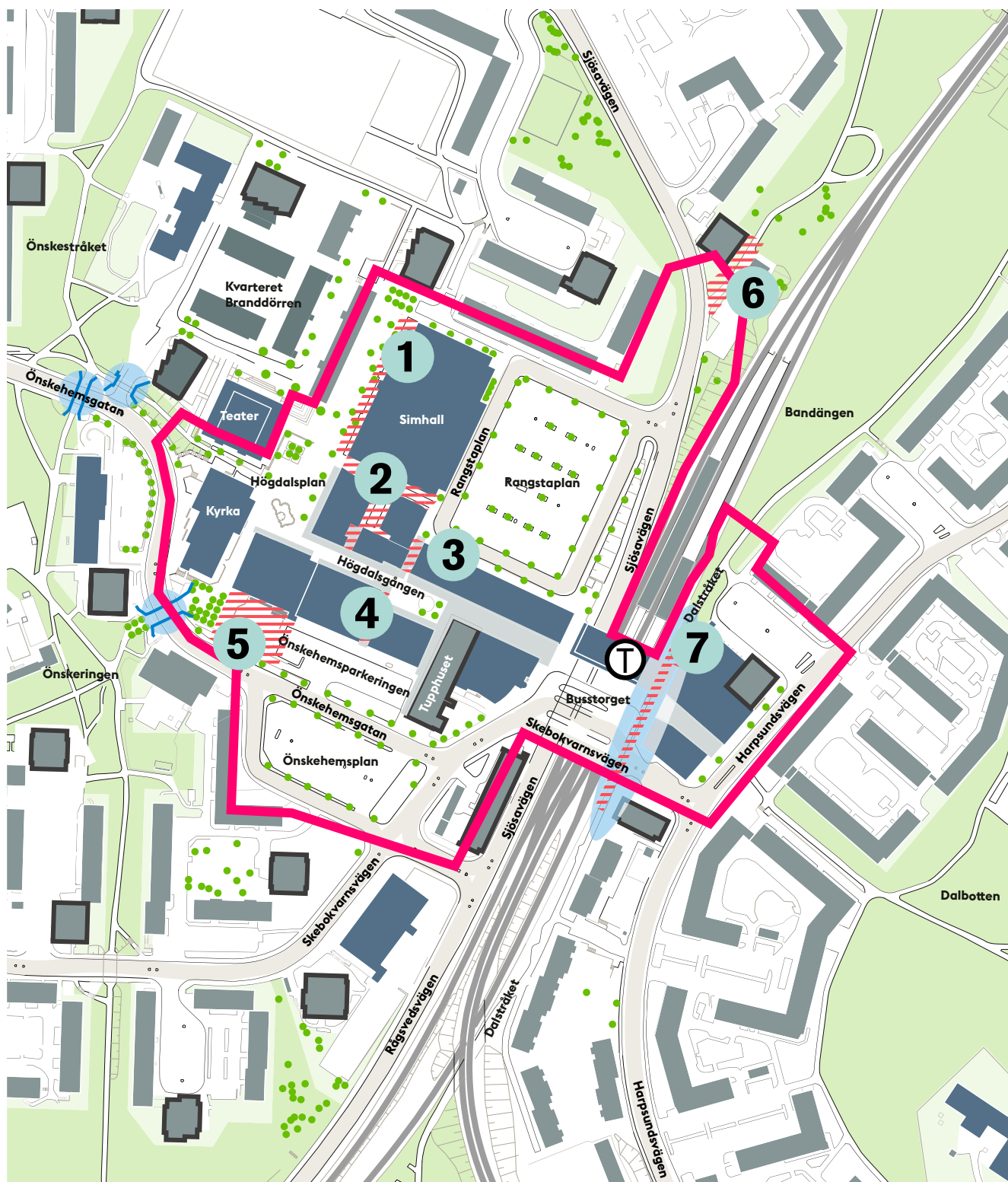
Enligt Landskap- och barnkonsekvensanalys för Högdalen från 2012 så upplevs centrumet som inåtvänt och att det är svårt att förstå var centrum ligger när man kommer utifrån till fots. Där står också att det finns många missbrukare som uppehåller sig på ytor där det är en låg genomströmning av människor. Det i sin tur gör att många känner sig obekväma att passera och ännu färre befolkar ytan. Barn i alla åldrar upplever ett obehag att passera bänkar där missbrukare uppehåller sig samt att passera centrum överlag kvällstid.

Områdets västra del ansluter med gångtunnlar till kringliggande bostadsområde och grönområde. Det bör utredas om dessa har tillräcklig belysning eller om andra trygghetsökande åtgärder behövs. Passagen under tunnelbanan på centrumets östra sida är i stort behov av trygghetsförbättrande åtgärder (7).

En av stadens målsättningar är att vara en tillgänglig huvudstad. Trots målsättningen finns fortfarande brister eftersom det också finns andra faktorer att ta hänsyn till, som trafiksäkerhet, drift och underhåll, estetik, ekonomi och ekologi. Ibland kan tillgängligheten vara svår att förbättra, till exempel på gångvägar med branta lutningar och brant terräng. Andra tillgänglighetsförbättringar är enklare att åtgärda, som kontrastmarkeringar, räcken i trappor, fler parksoffor eller komplettering av armstöd på befintliga soffor eller ny belysning.

Vid genomförande av ny och ombyggnation gäller det att genom utformning stärka offentligheten, orienterbarheten och framkomligheten.

Högdalens centrum har generellt sett god tillgänglighet inom centrumområdet, med undantag för vissa gångbanor med något kraftig lutning. Generella förbättringsåtgärder skulle kunna utföras exempelvis genom en översyn av gångstråkens prioritering i förhållande till biltrafik på ett flertal ställen runt om centrumet. Ett annat exempel är att förbättra trappor mm. Identifiering av specifika tillgänglighetsåtgärder har inte utförts inom denna analys utan skulle behöva studeras ytterligare.



Karta över otrygga platser i Högdalen centrum.

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
|  | Plats som kan upplevas som otrygg pga trång passage, brist på överblick samt slutna fasader |  | Områdesgräns |
|  | Gångtunnel |  | Högt hus |
| | |  | Verksamhet |

Sammanfattande värdering

Kulturhistoriska värden

Värden:

- Karaktäristisk siluett som gör att centrumet är lätt att identifiera från håll.
- Bevarandevärd gestaltning av simhall, kyrka, teaterbyggnad och Högdalens läkarhus.
- Arkitekturhistoriskt- och stadsplanehistoriskt värde i planstrukturen.
- Centrumanläggningens miljö, relationen mellan byggnaderna, avstånd, höjd och användning.
- Centrumets skala och kontrasten mellan det höga och det låga, typiskt för stadsplanering under 1900-talets mitt.
- Högt konstnärligt värde i gestaltningen av objekt på Högdalsplan, bland annat fontänen har en tydlig koppling till omgivande gestaltning vilket gör att miljön som helhet har ett högt konstnärligt värde.

Brister:

- De höga punkthus som uppförts på senare tid på båda sidor i centrumanläggningens periferi som skiftat accentueringen av centrumet.
- Försvagad avläsbarhet av den ursprungliga funktionalistiska strukturen och gestaltningen.
- Försvagat samhällshistoriskt värde och autenticitet på grund av skifte av verksamheter vilket gör att centrumet förlorat sin funktion i viss mån och därmed inte är representativ för sitt slag (rivning av skolbyggnad, förändrad användning av teater, stängda fasader).

Konsekvenser för framtida utveckling:

- Värna Högdalens centrums karaktäristiska siluett genom att undvika kluster av höga byggnader och undvika att skymma viktiga siktlinjer samt respektera stadsplanestrukturen.
- Ny bebyggelse bör inte placeras i för nära samband med simhall, Vantörs kyrka eller Teaterbyggnaden för att värna dessa byggnaders arkitekturhistoriska värden.
- Värna det samhällshistoriska värdet genom att bevara den funktionalistiska strukturen av verksamheter/service i centrum och bostäder förlagda utanför centrumkärnan.
- Ny bebyggelse och utveckling av området bör förhålla sig till den rådande skalan i Högdalen i form av avstånd mellan bygggander, byggnadshöjder samt relation mellan byggnad och omgivande mark.
- Utveckling av Högdalsplan bör ske med försiktighet och en noggrannhet i val av material samt en konstnärlig ambition i gestaltningen.

Stads- och landskapsbild

Värden:

- Avläsbarheten av det ursprungliga landskapet med höjder och dalgång.
- Den väl avvägda placeringen av byggnader i landskapet.
- Fin variation och avvägning mellan höga och låga byggnader.
- Levande centrum med stor variation.
- Utblickar från busstorget och Rangstaplan.
- Landmärken i form av kyrkan och Tupphuset.
- Tydligt rörelsestråk i centrumanläggningen.
- Välvägränsade rumsligheter med fin skala i Högdalsgången och Högdalsplan.
- Trafikseparerade kopplingar till kringliggande grönstruktur.
- Torg med fin detaljering och skala.
- Rumsskapande träd.
- Viktiga kopplingar till grönområden – österut mot Dalbotten, norrut på östra sidan om spåren mot Bandängen, norrut på västra sidan om spåren och västerut mot Önskestråket.
- Träd med varierande storlek och karaktär bidrar till viktig grönska i en annars hårdgjord miljö.

Brister:

- Otydliga smitvägar/entréer till och från centrumstråket och mellan Rangstaplan och Högdalsplan.
- Busstorgets otydliga rumslighet med otydliga gränser, entréer och rörelsemönster.
- Centrumets utsida mot både Rangstaplan och Önskehemsparkeringen upplevs som baksida.
- På Högdalsplan saknas målpunkter och funktioner för att tillskapa en levande torgmiljö och välfungerande samlingsplats.
- Behov av fler sittplatser och möbleringszoner i hela området.
- Gångtrafik/gångbanor har låg prioritet i förhållande till biltrafik i anslutning till Skebokvarnsvägen och centrumets södra sida.

Konsekvenser för framtida utveckling:

- För att landskapet ska kunna läsas av i framtiden bör byggnader undvikas i och i nära anslutning till dalgången (Bandängen). Stora förändringar av marknivåer och höjder, t.ex. parkeringsgarage, som tar bort relationen mellan dalgång och omgivande höjder bör också undvikas.
- Ny bebyggelse bör passas in i det mönster som finns i området mellan höga och låga byggnader, lameller och punkthus hellre än kluster och kvarter.
- En typologi med grönska som omger bostadsbyggnaderna och bildar en tydlig övergång mellan offentligt och privat bör följas vid komplettering av bostäder i området.
- Nya byggnader bör inte byggas så att utblickar från Busstorget och Rangstaplan skymms.
- Bevara kyrkan och Tupphuset som landmärken genom att inte bygga höga byggnader i närheten av dessa landmärken.
- Stötta det orienterande tvärgående stråket, Högdalsgången, genom att undvika konkurrerande stråk.
- Bevara skalan på Högdalsplan och Högdalsgången genom att inte bygga på fler våningar på centrumbyggnaderna.
- Visuella och upplevda kopplingar till omgivande grönområden bör inte blockeras eller byggas bort. Träd bör i största möjligaste mån bevaras i centrum.
- Utveckling av den offentliga miljön bör fokuseras till Högdalsplan, Busstorget och centrumets utsida mot Rangstaplan och Önskehemsparkeringen för att förbättra dessa platser.
- Den offentliga miljöns grönstruktur och gröna samband bör bevaras och utvecklas.

Sociala värden

Värden:

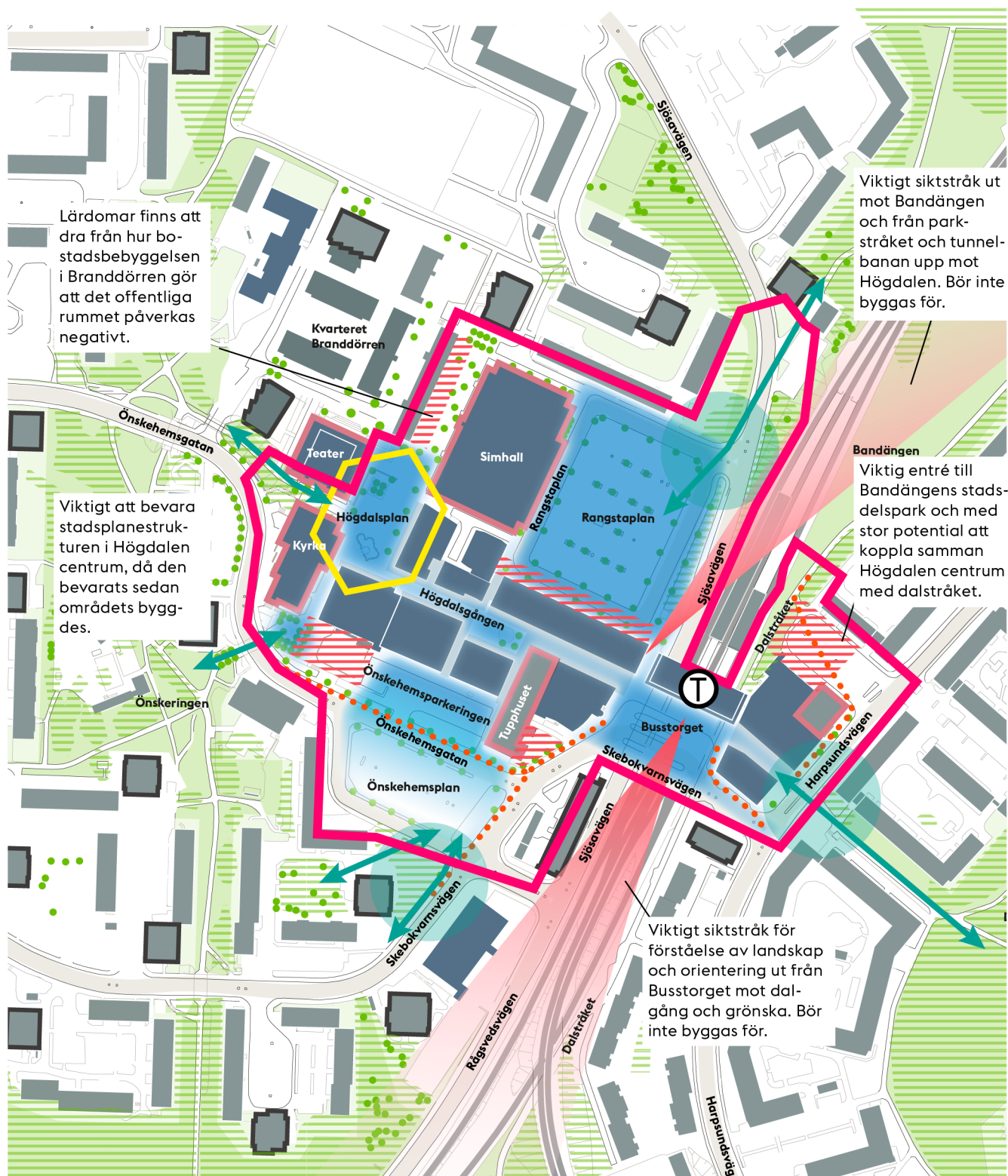
- Centrumets utformning och många samlade målpunkter bidrar till folkliv och trygghet under dess öppettider
- Många platser med tydligt offentlig karaktär så som Högdalsgången, Högdalsplan och Rangstaplan.
- Högdalsgången och Högdalsplan ger med sin utformning området en tydlig identitet.
- Tydligt rörelsestråk i centrum och tydliga entréer till centrum.
- Lätt att röra sig mellan området och grönområden/ bostadsområden västerut tack vare trafikseparerad utformning.
- Bra med alternativa vägar vid gångtunnlar.

Brister:

- Tunnelbanespåren utgör en stor barriär med endast en övergång
- Otydliga och otrygga smitvägar/entréer till och från centrumstråket/Högdalsgången och mellan Rangstaplan och Högdalsplan.
- Otydlig koppling mellan centrum och Bandängen
- Centrum upplevs som inåtvänt när man kommer utifrån till fots
- Koppling saknas på båda sidor om spårområdets nedre nivå upp till centrum
- Otrygg gångväg under tunnelbanespåret på östra sidan
- Brist på vistelsevärden på busstorget
- Centrumets baksida, väster om Önskehems-parkeringen upplevs som rörig och otrygg
- Bristande offentlig karaktär i mötet mellan bostäder och offentlig yta vid Kv, Branddörren/Högdalsplan och vid Tupphuset/in mot busstorget
- Bristande offentlig karaktär pga otydlighet i gångstråkens utformning och baksideskaraktär på flera ställen
- Behov av tillgänglighetsåtgärder för trappor
- Få platser för barn och lek
- Otrygga platser vid låg genomströmning av människor

Konsekvenser för framtida utveckling:

- Nya byggnader bör inte byggas högre än att skuggning av det viktiga parkstråket utmed dalgången från Bandängens stadsdelspark kan begränsas.
- För att bevara kvaliteten och värdet av folkliv är det viktigt att i framtida utveckling inte tillföra målpunkter i form av centrumhandel i mer perifera delar av Högdalen centrum och Högdalen. Däremot kan verksamheter i bottenvåningar förbättra tryggheten på i dag otrygga platser.
- För att värna en tydlig offentlig karaktär på Högdalsgången, Högdalsplan och Rangstaplan bör mötet mellan bostäder och allmän platsmark utformas så den offentliga karaktären bibehålls.
- Ny bebyggelse bör inte blockera viktiga entréer in till Högdalen centrum, (markerade med gröna pilar i kartan på nästa sida).
- I framtida utveckling av området finns stor förbättringspotential i flera av områdets offentliga miljöer avseende ökad trygghet, ökade vistelsevärden och för att tillskapa platser för barn.

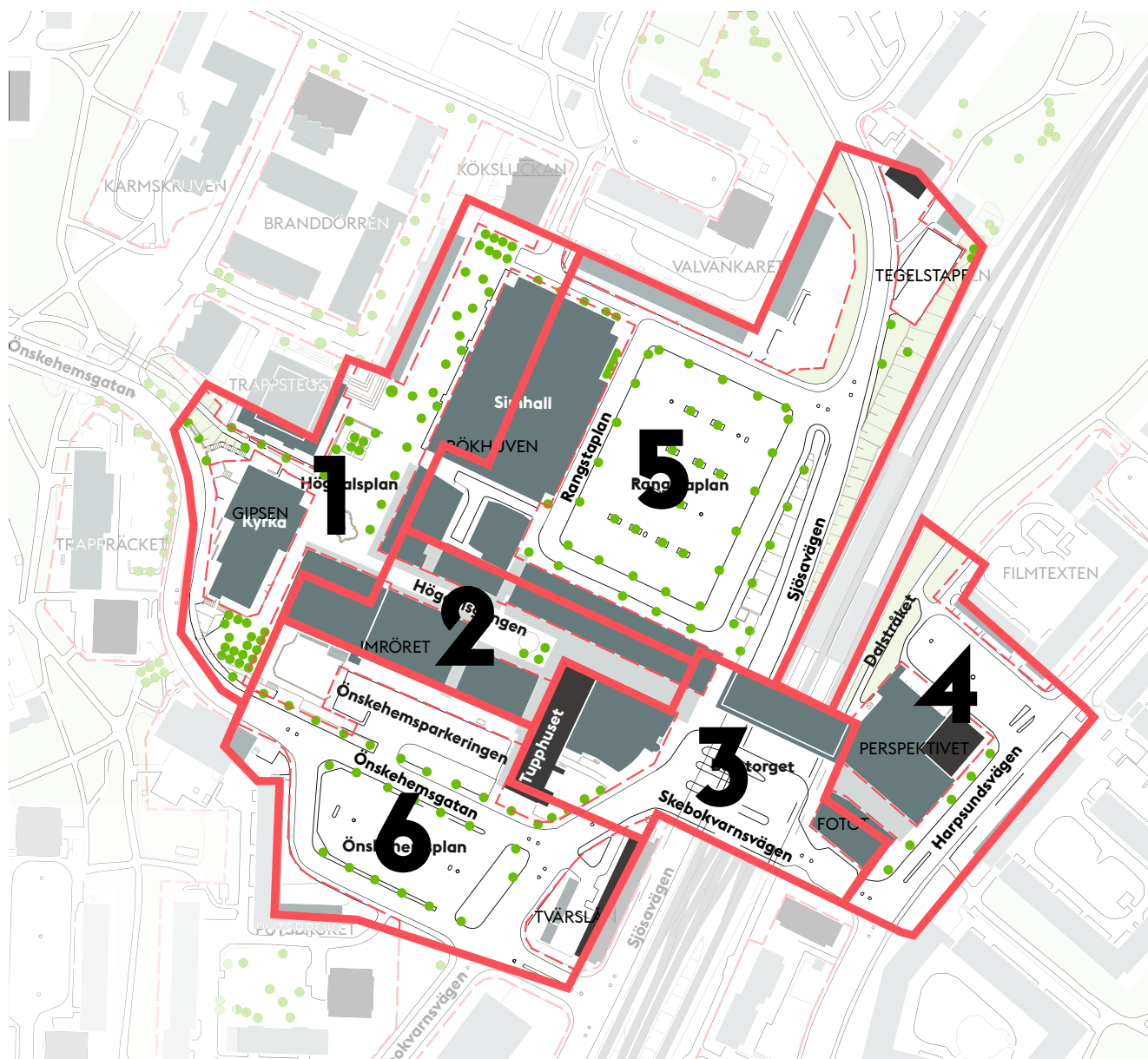


Sammanfattande karta över de viktigaste analysresultaten för Högdalen centrum.



Analys och värdering per delområde

I analysen per delområde har Högdalen delats upp i sex delområden: Högdalsplan (1), Högdalsgården (2), Busstorget (3), Centrum östra sidan (4), Rangstaplan (5) samt Önskehemspan (6). Varje delområde beskrivs, analyseras och värderas utifrån varje plats förutsättningar. I slutet av varje delområde presenteras bevarandevärden och utvecklingsmöjligheter.



Högdalsplan

Högdalsplan (se karta sid 41) avslutar Högdalsgången västerut och torgets södra sida domineras av Vantörs kyrka. Högdalsplan är den plats i centrum som tydligt karaktäriseras av Markelius vision om stadsmässighet och rumslighet och är ett fint exempel på ett torg utfört i den så kallade Stockholmsstilen. Detta gör att Högdalsplan har en detaljering och kvalitet i material och utformning, t. ex i form av natursten i murar och markbeläggning. Markstenen är mönsterlagd med repetitiva cirklar i ljus och mörk kulör. Mitt på torget mellan Högdalsgången och kyrkan står fontänen och konstverket *Malm och sten* vars grundfundament är formad efter cirklarna i stenläggningen.

Högdalsplan har en tidstypisk utformning avseende proportioner av hårdgjorda ytor och placering av träd. Den mänskliga skalan på torget utgör en bra helhet med omgivande bebyggelse och torget omges av centrumbebyggelse, kyrka, den fd. skolans matsal (Teatern, kv. Gipsen) samt de nybyggda bostadshusen.

Platsen söder om kyrkan (5) karaktäriseras av de formklippta träden som omges av kvadratiska platåer av betong. Denna plats är också ett fint exempel på Stockholmskolan och materialval och utformning speglas också på andra sidan gångtunneln mot Önskeringen och bostadsområdet, vilket visar på den karaktäristiska kopplingen mellan centrum och bostadsbebyggelse.

Träden som är planterade i torgets ytterkanter längs med fasaderna är viktiga för platsens historia och rumslighet. De fyra planteringar som omges av en liten stenmur och parkbänkar framför teatern är karaktärsbärande för torget och bidrar till att platsen upplevs som inbjudande.



*Markstenen är mönsterlagd med repetitiva cirklar i ljus och mörk kulör. Belysning samt fontänen och konstverket *Malm och sten* grundfundament tar upp formerna av cirklarna i stenläggning.*



I bilden från 70-talet syns torgets ursprungliga karaktär med fler öppna fasader mot torgytan. Foto Ur Vardag i Vantör, Höghus förlag.



Torgplatsen har fina material och har behållit sin utformning och skala med undantag för tillägg av tillgängliga stråk med avvikande markbeläggning. Slutna fasader utmed torgets södra och östra sida gör att platsen upplevs lite som en baksida.

Det är tydligt att många av ombyggnationerna som skett de senaste 20 åren har försvagat torgkaraktären och den östra delen har idag blivit mer privatiserad sedan skolan revs och de nya bostadsbyggnaderna uppfördes. Tidigare smälte Högdalstorget samman med skolgården och skolbyggnaderna, men idag finns inte denna koppling alls kvar. Dessa förändringar har gjort att rörelsemönster på platsen har förändrats och det är inte längre lika naturligt att uppehålla sig på platsen, utan den karaktäriseras idag av att vara mer av en genomfart mot andra målpunkter.

Torgplatsen lider av att verksamheterna i bottenvåningen på de två centrumbyggnaderna som ramar in torgets norra och östra sida har slutit fasaderna genom ombyggnation eller foliering på fönster. Torget skulle gynnas av fler öppna fasader och målpunkter med entréer mot torget för att bli en mer relevant mötesplats, det vill säga torget skulle då bli en tydligare målpunkt och tydligare bli en plats att uppehålla sig på. Översyn skulle behöva göras av gångvägens utformning mellan teater och kyrka (3) för ökad trygghet och tydlighet.

Högdalsplan har en rumsskapande skala. Genom byggnader i två våningar och med Vantörs kyrka som högsta byggnad ges de omgivande byggnaderna en historisk hierarki. Torgets karaktär som Högdalens självklara centrumplats förstärks också av platsens kvaliteter i material och utformning. Fontän, markbegräddning, belysningsstolpar och träd i form av formklippta lindar och ståliga pilträd ger platsen en stark 50-tals identitet. Pilträden i torgets förlängning norrut (1) är också viktiga för förståelsen av stråkets historiska sammanhang med torgplatsen (2).

Privat sida med uteplatser, balkonger och bostadsentréer utmed de nya bostäderna i Branddörren (4) gör att stråkets offentliga karaktär påverkas. Den slutna fasaden utmed simhallen gör också att stråket (1) upplevs som en baksida, vilket bidrar till otrygghet. Det behöver också tydliggöras hur stråket kopplar vidare med anslutande gångstråk.



Förlängningen av torgplatsen norrut har fina kvalitéer men påverkas negativt av simhallens slutna fasad och den privata zonen längs med Kv. Branddörrens bostäder.

Bevarandevärda kvaliteter

- Viktiga kvaliteter i material, utformning och skala på torget (2).
- Kyrkans och teaterns verksamheter med entréer mot torget.
- Befintliga träd och planteringar.

Konsekvenser för framtida utveckling

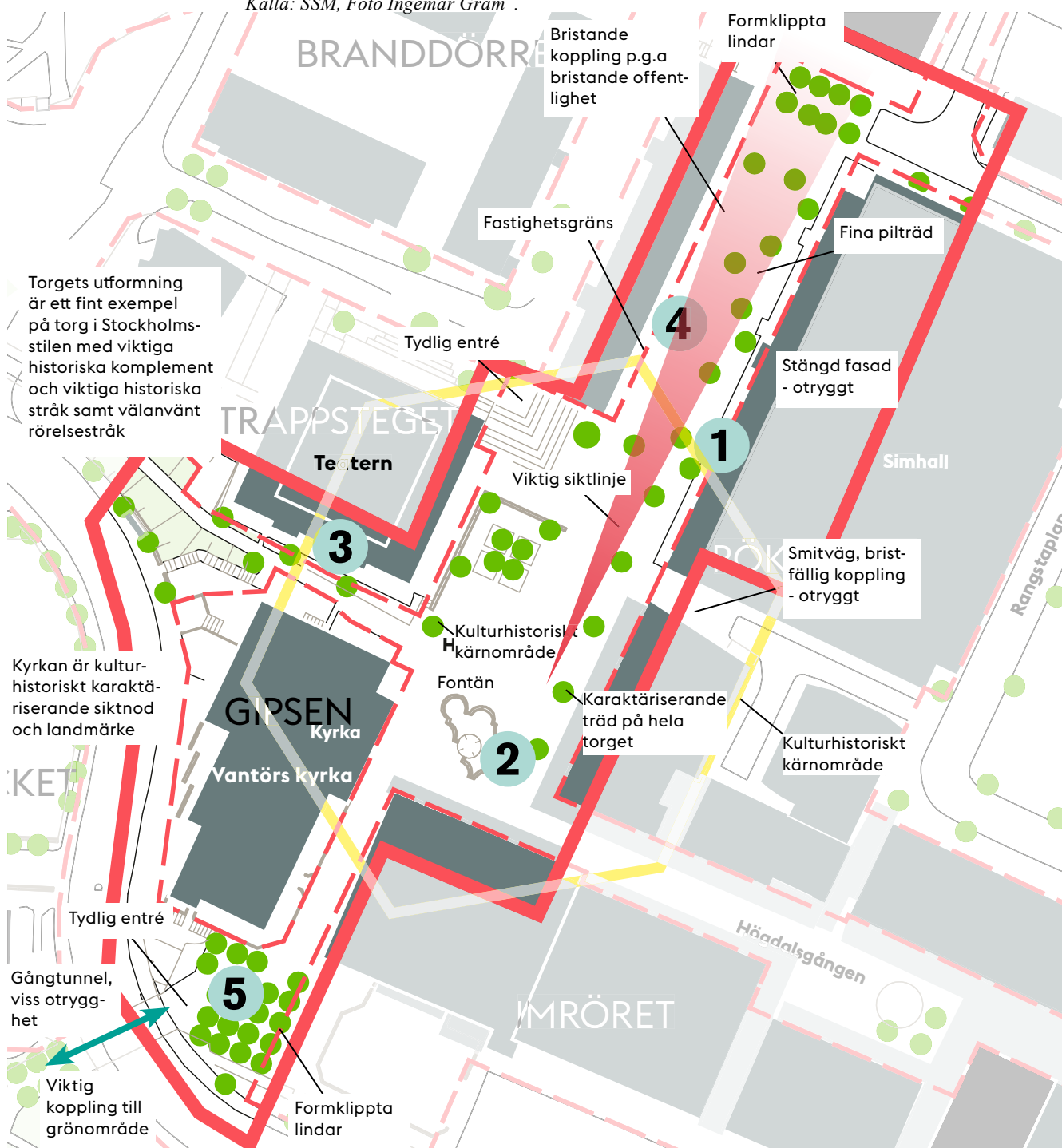
- Önskvärt att utveckla omgivande byggnader för att åstadkomma fler målpunkter (fler entréer, offentliga verksamheter) och förbättra torgets funktion som mötesplats.
- Utveckling av Högdalsplan bör ske med försiktighet och en noggrannhet i val av material samt en konstnärlig ambition i gestaltningen.
- Ny bebyggelse bör inte placeras i för nära samband med simhall, Vantörs kyrka eller Teaterbyggnaden för att värna dessa byggnaders arkitekturhistoriska värden.
- Bevara kyrkan som landmärke genom att inte bygga höga byggnader i närheten.
- Bevara skalan på Högdalsplan och Högdalsgången genom att inte bygga på fler våningar på centrumbyggnaderna.
- Utveckla den offentliga karaktären på ytan norr om torget (1).
- Se över om torget är en möjlig plats att komplettera med lekfunktion för att svara upp mot bristen på detta i Högdalen centrum ex vattenlek.



Platsen framför skolans matsal som den såg ut innan den revs.
Platsens gestaltning finns kvar och träden har kommit upp.
Källa: SSM, Foto Ingemar Gram .



Den nya kopplingen i form av en trappa där den gamla skolan låg.



Högdalsgången

Högdalens centrumanläggning karaktäriseras av den tidstypiska kontrasten i det höga och det låga. Högdalsgången väster om busstorget domineras av ett glastak med grå stålkonstruktion som skapar en inomhuskänsla. Vid den lilla torgbildningen (1) mellan centrumbyggnaderna avslutas det heltäckande skärmtaket och öppnas upp. En accentuering av torgkaraktären är den fontän som porlat sedan slutet av 1950-talet. Den omges av träd som tillför rumslighet till platsen. Fastigheten Rökhuvuven och fastigheten Kv. Imröret har även de det karaktäriserande glastaket ovan sina entréer i form av skärmtak.

Högdalsgången är Högdalens centrumgata med en hög koncentration av entréer och verksamheter vilket bidrar till en av områdets största kvaliteter, folkliv.

Gångstråket Högdalsgången har en tydlig prägel av shoppinggata som skapas av hierarkin mellan huvudstråket och de anslutande smitvägarna (2). På så sätt gynnas huvudstråket av att tvärgående- och parallella stråk har få entréer och en mindre bredd och skala. Vid en eventuell öppning av smitvägarna in till centrum är det viktigt att fortsatt bevara denna hierarki.

Tak och andra postmodernistiska tillbyggnader och tillägg gör det svårare att läsa av platsen kulturhistoriskt. Samtidigt bidrar taket som täcker gångstråket till platsens identitet och skapar bra vistelsevärden på platsen.



Högdalsgången utseende har förändrats mycket sedan det uppfördes. Samtidigt finns stora kvaliteter kvar i form av stråkets sträckning och skala. Bild från 1960-tal. Källa SSM.



Skärmtaket är karaktäristiskt för ombyggnationen på 90-talet och tillför stora vistelsevärden till platsen.

Bevarandevärda kvaliteter

- Höga vistelsevärden beroende av skala på stråket samt värdet av att det finns ett tak
- Stråkets hierarki som huvudstråk
- Folkliv
- Torghandel

Konsekvenser för framtida utveckling

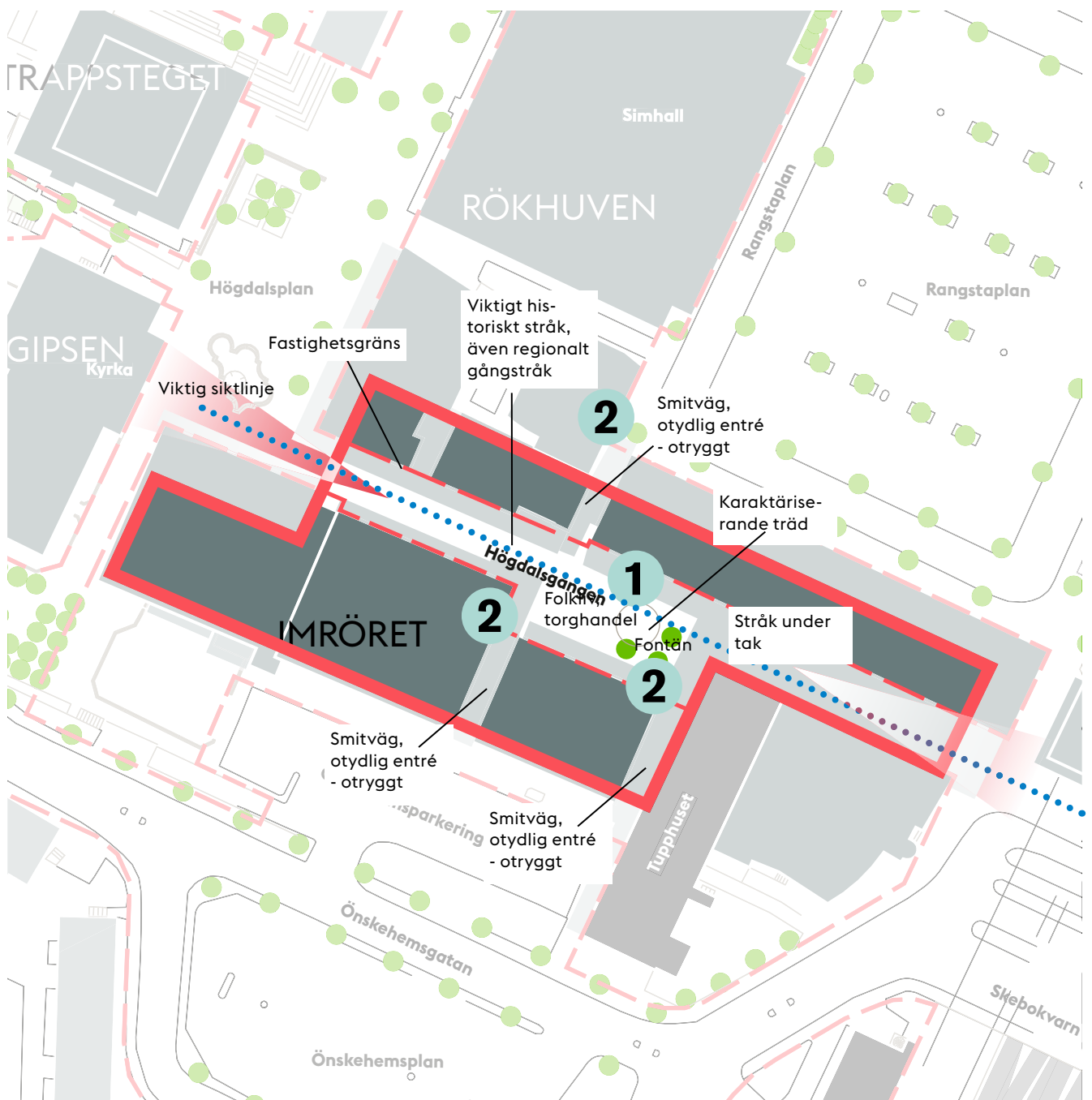
- Bevara Tupphuset som landmärke genom att inte bygga höga byggnader i närheten.
- Bevara skalan på Högdalsplan och Högdalsgången genom att inte bygga på fler våningar på centrumbyggnaderna.
- Förstärka centrumstråket som huvudstråk genom att tillföra fler entréer och öppna fasader.
- Utveckla vistelsevärden för att stärka centrumets attraktivitet.



Fontänen är kvar och är en viktig kulturhistorisk komponent i Högdalsgården.



Skärmtaket öppnas upp i mitten av Högdalsgården och skalan på träd och byggnader ger platsen en fin rumslighet.



Busstorget

Busstorget är Högdalens entré från tunnelbanan och ett viktigt kommunikationsnav. Detta innebär att platsen både till upplevelse och utformning domineras av trafik vilket gör att platsen är hårdgjord och har få vistelsevärden.

Högdalsgången skär genom platsen som knyter ihop stråket längs med tunnelbanebyggnaden (1) som har viktiga målpunkter så som bibliotek och tunnelbana. Platsen karaktäriseras av de två portarna som leder besökaren in i Högdalsgångens östra och västra del. Portarna upplevs som ingångar och karaktäriseras av konstruktionen i stål och glas och centrerat vid taknocken sitter Högdalens symboliska tupp.

Busstorget och tunnelbanestationen karaktäriseras likt Rangstaplan av en öppenhet med dalgången som öppnar upp sig åt söder och bjuder in grönskan i en annars hårdgjord plats. De siktlinjerna är viktiga för platsen och för förståelsen av landskapet och kopplingen mot dalgången (5). Siktlinjen mot grönskan ramas in av byggelsen som rests sedan 2000-talets början.

Platsen är svårorienterad söderut vid Skebokvarnsvägen (2,3) där entréerna till platsen både väster- och österifrån skulle behöva breddas och tydliggöras. Västerifrån (2) bidrar trottoarens möte med både privat förgårdsmark, inlastningsplats och kyrkans entré till en otydlighet. Den sydöstra entrén (3) skulle behöva få en mer enhetlig gestaltning där stråket upplevs mer som en del av platsen. Överlag skulle rörelsemönster och vistelsevärden på Busstorget behöva ses över.

Kopplingen ned mot dalstråket, rörelsen mellan de olika nivåerna, är bristfälligt med bara en trappa ned på södra sidan (4) som inte upplevs helt offentlig på grund av utformningen och placeringen intill de nya byggnaderna.



Busstorget har bra solförhållanden, en tydligt offentlig karaktär och utblickar mot grönska, men platsen karaktäriseras av hårdgjord trafikplats och skulle kunna lyftas med fler vistelsevärden.

Bevarandevärda kvaliteter

- Platsens offentliga karaktär.
- Siktstråk ner mot dalgången söderut (5).
- Målpunkter som bibliotek.
- Tydliga entréer till centrum.

Konsekvenser för framtida utveckling

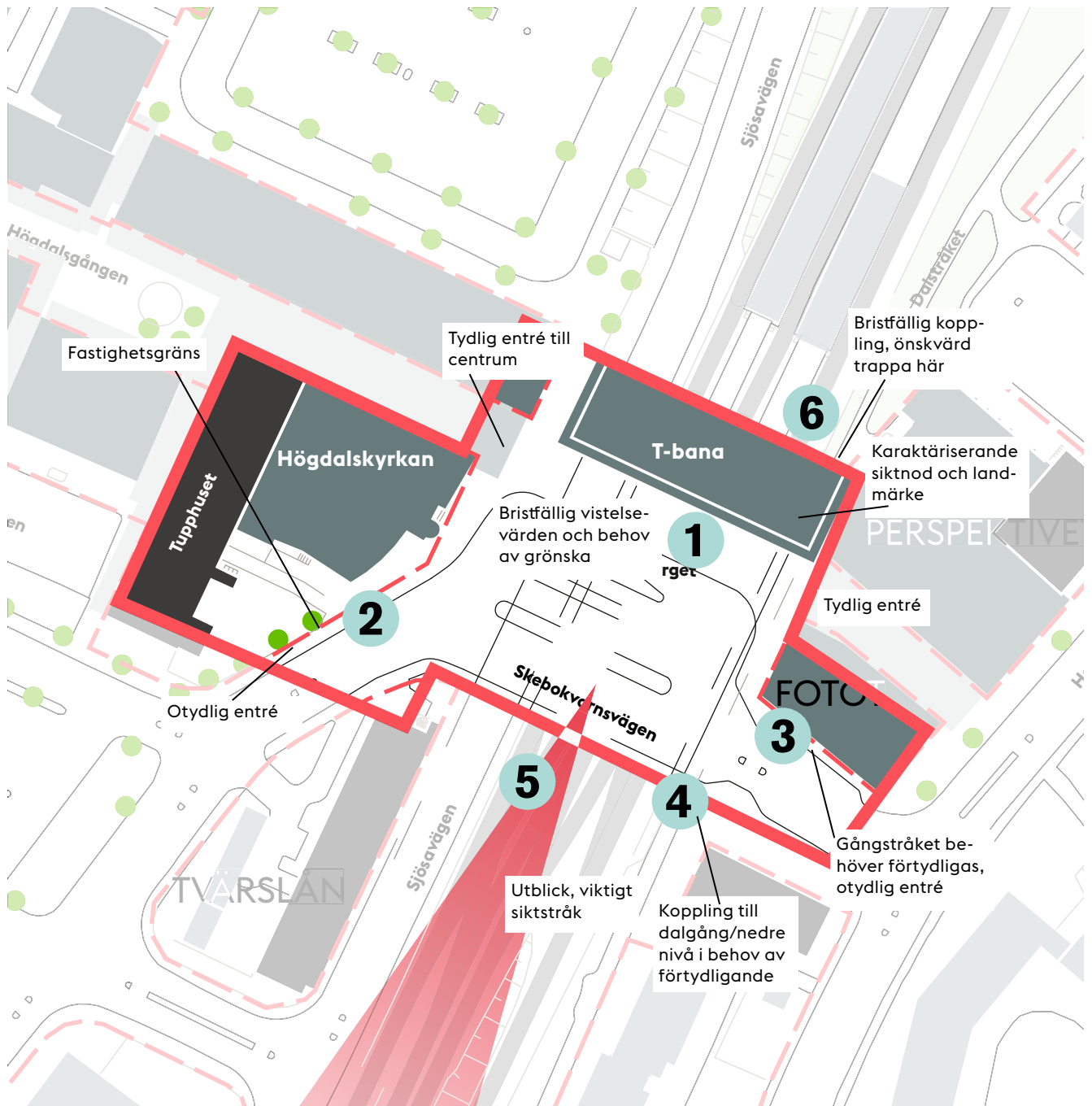
- Nya byggnader bör inte byggas högre än att skuggning av det viktiga parkstråket utmed dalgången från Bandängens stadsdelspark kan begränsas.
- För att landskapet ska kunna läsas av i framtiden bör byggnader undvikas i och i nära anslutning till dalgången (Bandängen). Stora förändringar av marknivåer och höjder, t.ex. parkeringsgarage, som tar bort relationen mellan dalgång och omgivande höjder bör också undvikas.
- Nya byggnader bör inte byggas så att utblickar från Busstorget skymms.
- Förstärka kopplingen mellan Busstorget och parkstråket mellan Bandhagen och Rågsved. T. ex. koppling ned mot dalstråket norrifrån skulle behöva skapas (6) samt kopplingen ned mot dalstråket via trappan söderifrån (4) förtydligas.
- Utveckla Busstorget så att det blir ett kvalitativt stadsrum med ökade vistelsevärden och mer grönska.
- Förbättra zoonering privat/offentligt i mötet mellan busstorg och entréer på Skebokvarnsvägen (2).
- Tydligare offentligt sammankopplande stråk från Harpsundsvägen (3) för att förstärka entrén till centrum från öster.



Orienteringen in på Busstorget från sydost är otydlig och skulle kunna tydliggöras med en bredare trottoar.



Bostadshuset i östra delen av centrum är ett landmärke som syns tydligt från sydvästra delen av Busstorget.



Centrum östra sidan

Högdalsgångens förlängning österut har tak i form av stål- och glaskonstruktion. Pelarna i denna delen av gången har en mindre dimension och är inte klädda i den röda stenen vilket gör att de inte dominerar gaturummet lika mycket som i den västra delen av gången. Byggnaderna som omger gången, karaktäriseras av stora butiksfönster som folierats med verksamhetens kulörer och budskap vilket ger ett stökigt intryck. Centrumgatan har entréer och verksamheter vilket bidrar till kvaliteten folkliv (1).

Gångstråket fortsätter i en fin koppling mot parkrummet österut (2) och gången sluttar lätt nedåt österut och mellan husen syns grönskan från parken Dalbotten vilket bildar ett tydligt avslut på centrumet med Harpsundsvägen som en gräns för där bostadsbebyggelsen börjar. Åt norr karaktäriseras vägen av Högdalens punkthus som sträcker sig 13 våningar upp ovanför vägen. I kontrast till punkthuset kantas vägen i övrigt av låga lamellbyggnader om 3-4 våningar.

Kopplingen norrut till stadsdelsparken Bandängen (3) är otydlig och skulle behöva förbättras då den har stor potential att koppla samman centrumet med stadsdelsparken. Idag är entrén från Harpsundsvägen odefinierad och upplevs inte leda vidare till ett offentligt parkstråk. Inlastningszon på södra sidan och privatbostäder i norr med en parkering i mitten bidrar till att göra gångstråket ned i dalstråket otydligt.

En koppling upp mot den övre nivån från dalstråket saknas, exempelvis en trappa upp från gångstråket till tunnelbanebyggnaden (4). En sådan koppling skulle bidra till att göra platsen nedanför tunnelbanebyggnaden tryggare. Överlag behöver platsen mellan tunnelbanspåret och inlastningsplatsen (5) bli tryggare och tydligare.

Stråket under tunnelbanebyggnaden (6) måste förbättras och utformningen lyftas ur trygghetssynpunkt med belysning och förbättrade entréer.



Längs Harpsundsvägen är sidan mot MatDax/ICA sluten. Entrén mot parkstråket Bandängen är dolt bakom höghuset med den karaktäristiska tuppen.



Entrén mellan centrum och parkstråket mot Bandängen är otydlig.

Bevarandevärda kvaliteter

- Fin koppling österut mot parken Dalbotten (2) genom karaktärsstarka träd och trädtrader som bidrar till den historiska kopplingen och skapar rumslighet.
- Höga vistelsevärden beroende av skala på stråket samt värdet av att det finns ett tak
- Stråkets hierarki som huvudstråk
- Folkliv

Konsekvenser för framtida utveckling

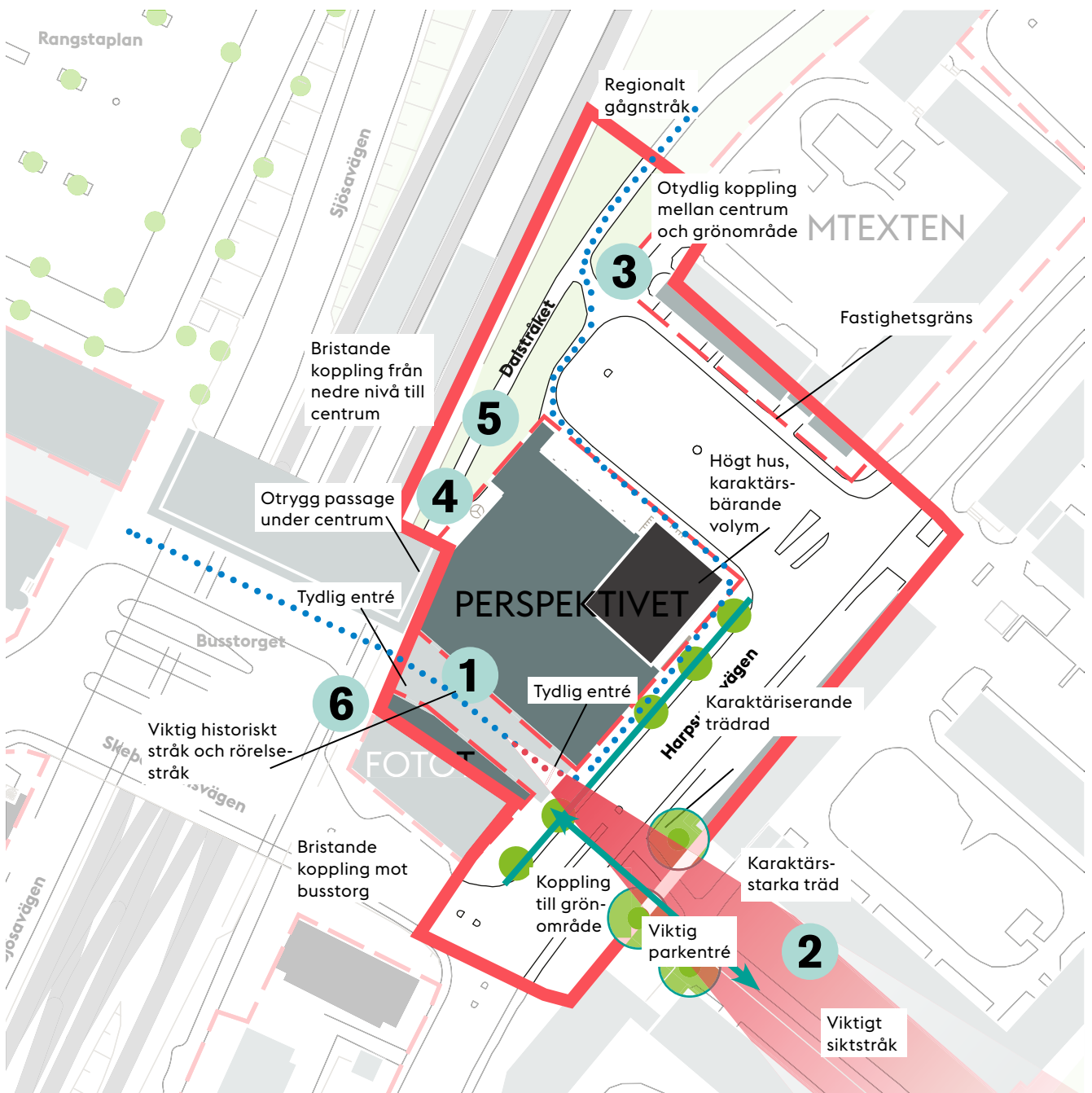
- Förbättra samband mellan centrum och parkstråk mot Bandängen (3).
- Förbättra kopplingen mellan nivåerna (4), undergången (6) och ytorna runt ikring (5).
- Förbättra trygghet för passage under centrum (4, 6).



Platsen innan gångtunneln är stökig och upplevs som en bak-sida. Brist på koppling upp mot centrum-nivån samt alternativa vägar att vika av på saknas om gångtunneln vill undvikas.



Högdalsgången har en fin fortsättning i parkstråket genom bostadsbebyggelsen som är ett viktigt gångstråk i området.



Rangstaplan

Rangstaplan har en öppen rumslighet som flyter ut, nedåt mot omgivande bebyggelse och gata. Rangstaplan har en tydligt offentlig karaktär och en vacker vy ut över Bandängen. Parkeringsytan och utblicken från platsens södra entréer (2,3) är viktiga ur stadsplaneringshistoriskt perspektiv. Sluttningen på parkeringsytan bidrar till förståelsen av landskapets form. Rangstaplan kopplas samman med gröonstråket utmed tunnelbanespårens västra sida genom den korsning som finns i platsens nordöstra hörn. Denna koppling är viktig för att förstå den ursprungliga stadsplaneringen och topologi och bidrar med ett viktigt rörelsestråk mellan centrum och omgivande natur.

De låga byggnaderna som omger parkeringen gör att de två höghusen i centrum och även klockstapeln blir synliga från nordöst. Den mest dominerande och historiskt karaktärsbärande byggnaden på platsen är Högdalens sim- och idrottshall. Simhallens fasad har visuella värden som främst upplevs på håll då byggnaden kan uppfattas i sin helhet. Simhallens entrésida bidrar till viss rörelse utmed platsens västra sida (4), men samtidigt är fasaden relativt sluten och kantas av cykelställ och skärmtak vilket gör att den inte upplevs som ett tydligt stråk.

Rangstaplan upplevs som en baksida av centrumstråket trots flera entréer utmed den södra väggen mot Högdalsgången (1). Otydligheten som upplevs på platsen skulle kunna avhjälpas om stråkets offentliga karaktär stärktes. Tvärgående över Rangstaplan finns ett viktigt rörelsestråk från (2) till (6) som ytterligare har förstärkts i och med tillkommande bostäder i Kv Branddörren. Från centrum mot den gröna kopplingen i norr finns också ett viktigt rörelsestråk. Dock har entréerna in mot platsen söderifrån (2,3) en sluten karaktär då platserna saknar verksamhetsentréer och kantas av stängda fasader. Entrén söder om simhallen (3) har en underordnad karaktär.

Kopplingen ner till Sjösavägen är visuellt tydlig men nivåskillnaden (5) utgör en tydlig barriär som skulle behöva överbryggas.



Trappan som utgjorde en koppling mellan centrumets högre nivå och Sjösavägen är borttagen och skulle behöva återskapas. Nivåskillnaden möjliggör däremot en tydlig visuell koppling till dalstråket.

Bevarandevärda kvaliteter

- Platsens offentliga karaktär.
- Siktstråk ner mot dalgången och Bandängen samt förståelsen av landskapet.
- Koppling mellan centrum och grönsstruktur.
- Stort antal träd.

Konsekvenser för framtida utveckling

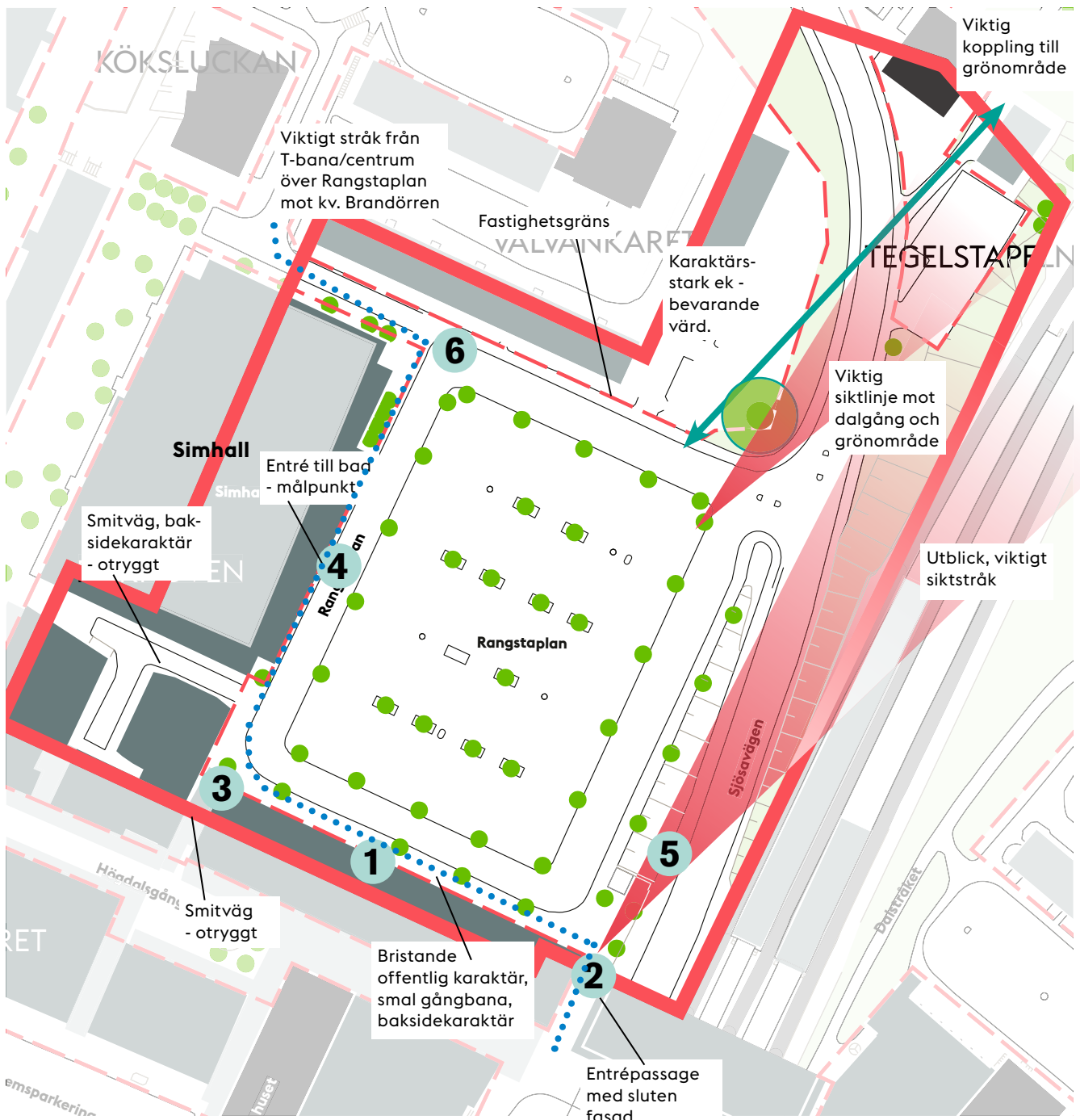
- Nya byggnader bör inte byggas högre än att skuggning av det viktiga parkstråket utmed dalgången från Bandängens stadsdelspark kan begränsas.
- För att värna en tydlig offentlig karaktär på Rangstaplan bör mötet mellan bostäder och allmän platsmark utformas så den offentliga karaktären bibehålls.
- För att landskapet ska kunna läsas av i framtiden bör byggnader undvikas i och i nära anslutning till dalgången (Bandängen). Stora förändringar av marknivåer och höjder, t.ex. parkeringsgarage, som tar bort relationen mellan dalgång och omgivande höjder bör också undvikas.
- Rangstaplans södra kortsida mot centrum (1) skulle behöva stärkas som ett tydligare offentligt stråk.
- Koppling ned mot Sjösavägen skulle behöva skapas.
- Utveckla entréerna in till Rangstaplan.



Mötet med bebyggelse i norr kantas av berg i dagen och träd.



Rangstaplan sluttar från centrum ned mot bostadsbebyggelsen.



Önskehemsplan

Parkeringen norr om Önskehemsgatan domineras av den höga bostadslamellen som reser sig vid parkeringens östra sida. Byggnaderna karaktäriseras av de slutna fasaderna som är klädda med flera olika material men domineras av den röda fasadstenen. Fasaden har pustade partier som avfärgats i en ljus kulör, ett spår av den ursprungliga pustarkitektur som centrumbebyggelsen en gång hade. Den typiska röda fasadstenen har partier av en ljusare röd sten som indikerar på att de tidigare varit butiksfönster även här. Ett tydligt förhållningssätt som är genomgående för hela centrumanläggningens många ombyggnationer.

Längs med den västra delen av parkeringen löper en mur som skapar en barriär mellan parkeringsplatsen och den mindre parkanläggning som ansluter till Vantör Kyrkas norra kortsida. Platsen upplevs som en baksida med inlastning till garage. Ytan utanför inlastningen (2) är stökig och skulle behöva ordnas upp med fokus på att få till bra rörelsemönster för gående. Kopplingen mellan platsen söder om kyrkan och stråket utmed Önskehemsgatan behöver förbättras. Att återskapa den tidigare entrésidan mot parkeringen är dock svårt då det idag finns andra krav på arbetsmiljö och behov av större leveranser vilket gör inlastningszonen nödvändig. För att förbättra stråket skulle gångstråket utmed Önskehemsgatan (1) som idag har få vistelsevärden kunna ges en högre prioritet i gatuutformningen.

Parkeringen på södra sidan om Önskehemsgatan karaktäriseras av sin öppenhet och ansluter både till centrumbebyggelse och bostadsbebyggelse. Den grönska som finns på platsen i form av trädplanteringar är av stor betydelse för platsen och en tydlig koppling till den tidiga planeringen av Högdalen. Platsens rumslighet är öppen och byggnaderna i sydväst (4) har en skala som ger en fin koppling till centrum. Den slutande ytan som utgör parkeringen (5) ger en förståelse av landskapet och den hårdgjorda platsens möte med byggnaderna som står i grönska är en viktig fond till platsen (6).

Stråket längs med Skebokvarnsvägen (7) är otydligt och de gående är nedprioriterade i förhållande till övriga trafikslag. Ett bättre gångstråk skulle behöva utredas där gångvägen ges högre prioritet.



Platsen hade tidigare en tydligare centrumkoppling när det var entréer längs med Önskehemsparkeringen (2, 3) och en öppen fasad och butiksfönster längs med centrumbyggnaden. Foto Ur Vardag i Vantör, Höghus förlag.



Idag är platsen en baksida med inlast. Ett tydligt historiskt stråk som försvunnit.

Bevarandevärda kvaliteter

- Platsens möte med bostadsbebyggelse i grönska (4 och 6).
- Öppen struktur/plats mellan bostäder och centrum med offentlig karaktär.

Konsekvenser för framtida utveckling

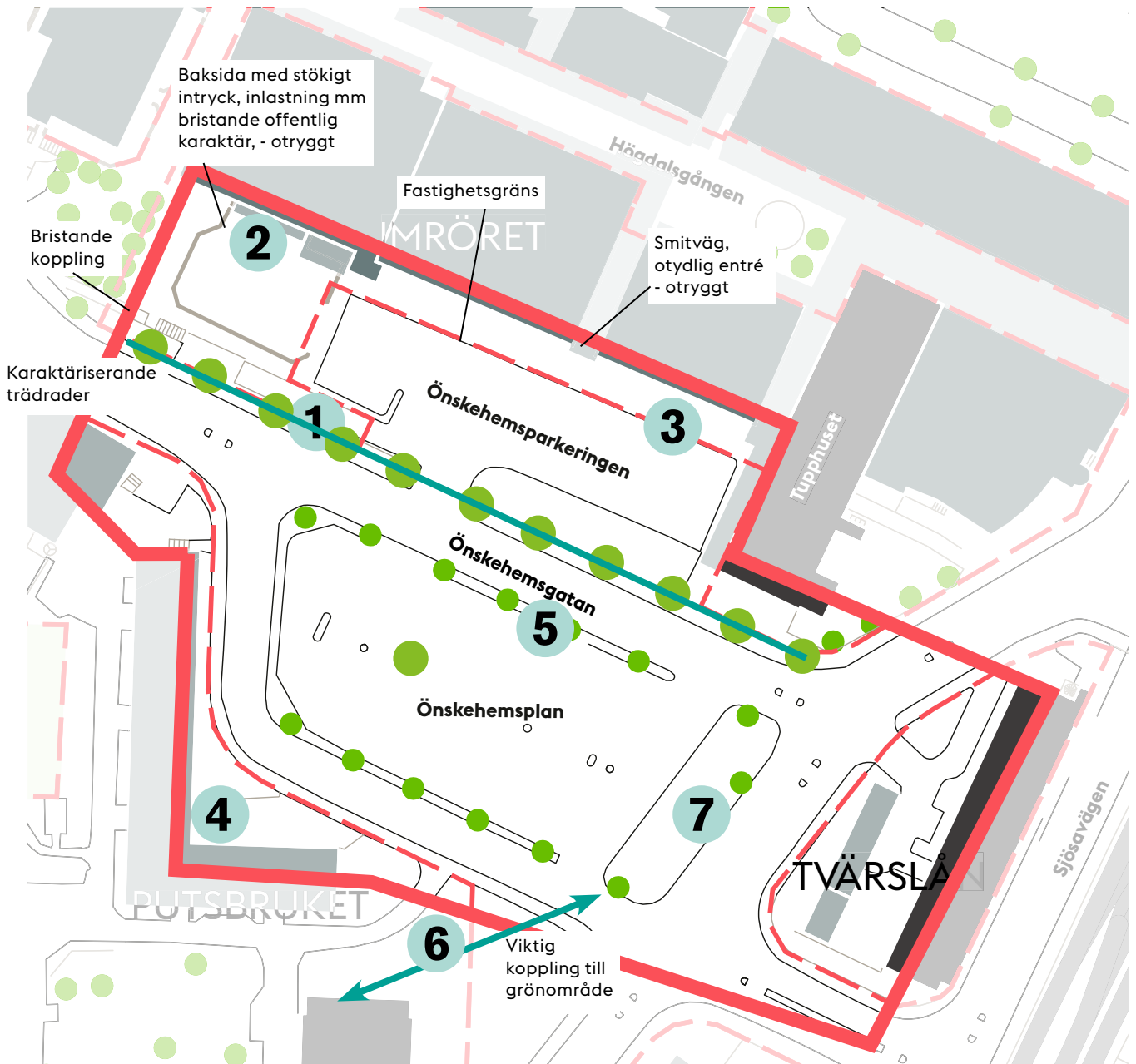
- Vid utveckling av Önskehemsplan är det viktigt att värna platsens offentliga karaktär i mötet mellan bostäder och allmän platsmark.
- Ny bebyggelse bör passas in i det mönster som finns i området mellan höga och låga byggnader, lameller och punkthus hellre än kluster och kvarter.
- Den visuella och upplevda kopplingen till grönska söderut bör inte blockeras eller byggas bort. Träd bör i största möjligaste mån bevaras.
- Tydliggör gångstråken på Önskehemsplan t.ex gångstråket/trottoaren utmed Önskehemsgatan (1) och stråket utmed Skebokvarnsvägen (7) så att gångvägen in mot tunnelbana.
- Området närmast Tupphuset (3) har potential att bli en framtida framsida.



Önskehemsparkeringen mot centrum. Väster om Önskehemsparkeringen är en stökig plats med inlast, olika zoner och bråte som ger ett otydligt rörelsestråk.



Rumskapande och karaktärstarka träd står i områdets södra del och utgör en viktig grön koppling. Platsens möte med bebyggelsen som står i grönska är en viktig fond som visar på centrumets historiska möte med bostadsbebyggelsen.



Konsekvensanalys exploatering

Konsekvensanalysen för exploateringen av Rangstaplan är uppdelad i hur exploateringen påverkar Högdalen som område, Högdalens centrum, de omgivande byggnaderna samt platsen idag.

Påverkan på Högdalen

Förskjutning av skala

Högdalen karaktäriseras av en tydlig topografi, där byggnaderna är belägna på sluttningarna i ett dalstråk. Karaktäristiskt för området är höga byggnader i form av punkthus jämnt utspridda mellan lägre bebyggelse. På så vis förhåller sig den låga och höga bebyggelsen till varandra vilket skapar en gemytlig skala. Förslaget innebär en skalförskjutning, där den föreslagna exploateringen är betydligt högre än andra höga hus i området. Eftersom förslaget grundar sig på sammanfogade lameller, istället för punkthus, förskjuts skalan och byggnaderna upplevs som ett kluster. Det skiljer sig starkt från den stadsbyggnadsgrammatik som finns i området idag, där de lägre byggnaderna tillsammans med platsbildningar bryter upp intrycket av de högre byggnaderna.

Den aktuella platsen kan mycket väl klara ett högre hus, med tanke på avstånd till befintliga höga byggnader. Däremot klarar platsen i förhållande till omkringliggande platser och volymer inte ett kluster av nya byggnader, på grund av ovan nämnda skalförskjutning. Detta beror på att kluster av höga byggnader inte ingår i områdets karaktär. Många höga byggnader tillsammans blir ett kluster som går emot den historiska karaktären med höga byggnader med ett respektavstånd till varandra.

Förskjutning av identitet

Det nu aktuella förslaget innebär att höga byggnader placeras i ett kluster och förskjuter Högdalens identitet, från centrum som manifesteras med det så kallade Tupphuset, till den nu föreslagna exploateringen. Klustret kommer att tillmätas ett större visuellt värde vilket minskar centrumets tydlighet och visuella orienterbarhet.

Effekter på Högdalens centrum

Siktlinjer

Med hänsyn till Högdalens topografi, och den ursprungliga bebyggelsens volymer, är siktlinjerna viktiga för orienterbarhet och upplevelse av såväl Högdalens centrum som helhet men även för delområden inom Högdalen. Förslaget innebär att flera siktlinjer ifrån norr och nordost mot Högdalen påverkas negativt. Den visuella kopplingen mellan abc-centrumet och grönstrukturen försvinner till stor del och siktstråket mot Bandängen och Bandhagen t-bana försämras.

Förstärkt barriär

Den föreslagna bebyggelsen riskerar att förstärka upplevelsen av tunnelbanespåren som en barriär och därmed dela Högdalens centrum än tydligare. Barriären är ett av områdets ursprungliga karaktärsdrag som har en tydligt negativ inverkan på trygghet och rörelsemönster.

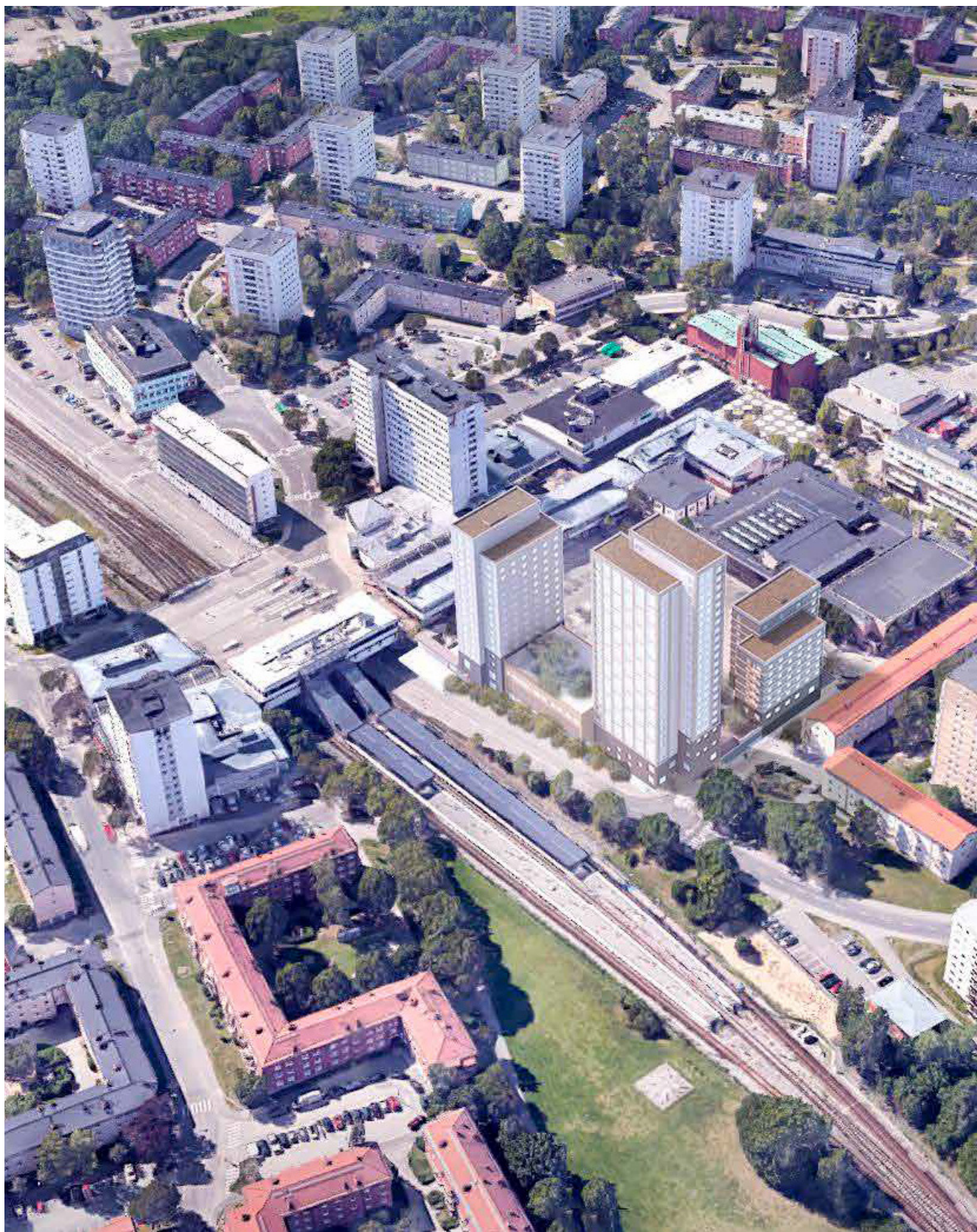


Illustration av ny bebyggelse.

Sambandet mellan Rangstaplan och grönstråket utmed tunnelbanespårens västra sida som leder mot Bäckahagens park och i förlängningen stadsdelsparken Bandängen kommer försvagas av den barriär som den nya bebyggelsen innebär. Det är viktigt att den planerade passagen i kvarterets nordöstra hörn ges tillräckligt med utrymme och utformas med tydlig offentliga karaktär.

Skuggning

De föreslagna byggnadernas volymer innebär en stor skuggningspåverkan. Skuggorna påverkar inte bara det direkta närområdet utan större delar av Högdalens centrala delar. Under senvinter, vår och försommar kastas skuggor över Rangstaplan och parkstråket på ett sådant sätt att platserna hamnar i skugga under större delen av dygnet. För Bandängen innebär det en påtagligt försämrad vistelsemiljö och för boende kring Rangstaplan kan förslaget innebära en betydande olägenhet genom försämrade ljusförhållanden.

Konsekvenser för delområdet

Mötet med befintlig bebyggelse

Stadsbyggnadsgrammatiken i Högdalen grundar sig på att platser och lägre bebyggelse tillsammans tar upp mötet med de högre punkthusen. På så vis upplevs skalan som mänsklig och gemytlig. Det nu aktuella förslaget innebär att ett kluster av höga hus ianspråktar en plats utan att ge möjlighet för platsbildning eller lägre byggnader att ta upp mötet. Som tidigare nämnt innebär detta en skalförskjutning. Denna skalförskjutning påverkar även upplevelsen av delområdet, där mötet med befintlig bebyggelse kommer att bryta mot den rådande karaktären i området. Ändringar av topografin, där slutningen planas ut till förmån för parkeringsgarage gör också att mötet med omgivande bebyggelse kommer innebära ett främmande inslag i miljön.

Förslagets konsekvenser för den aktuella platsen

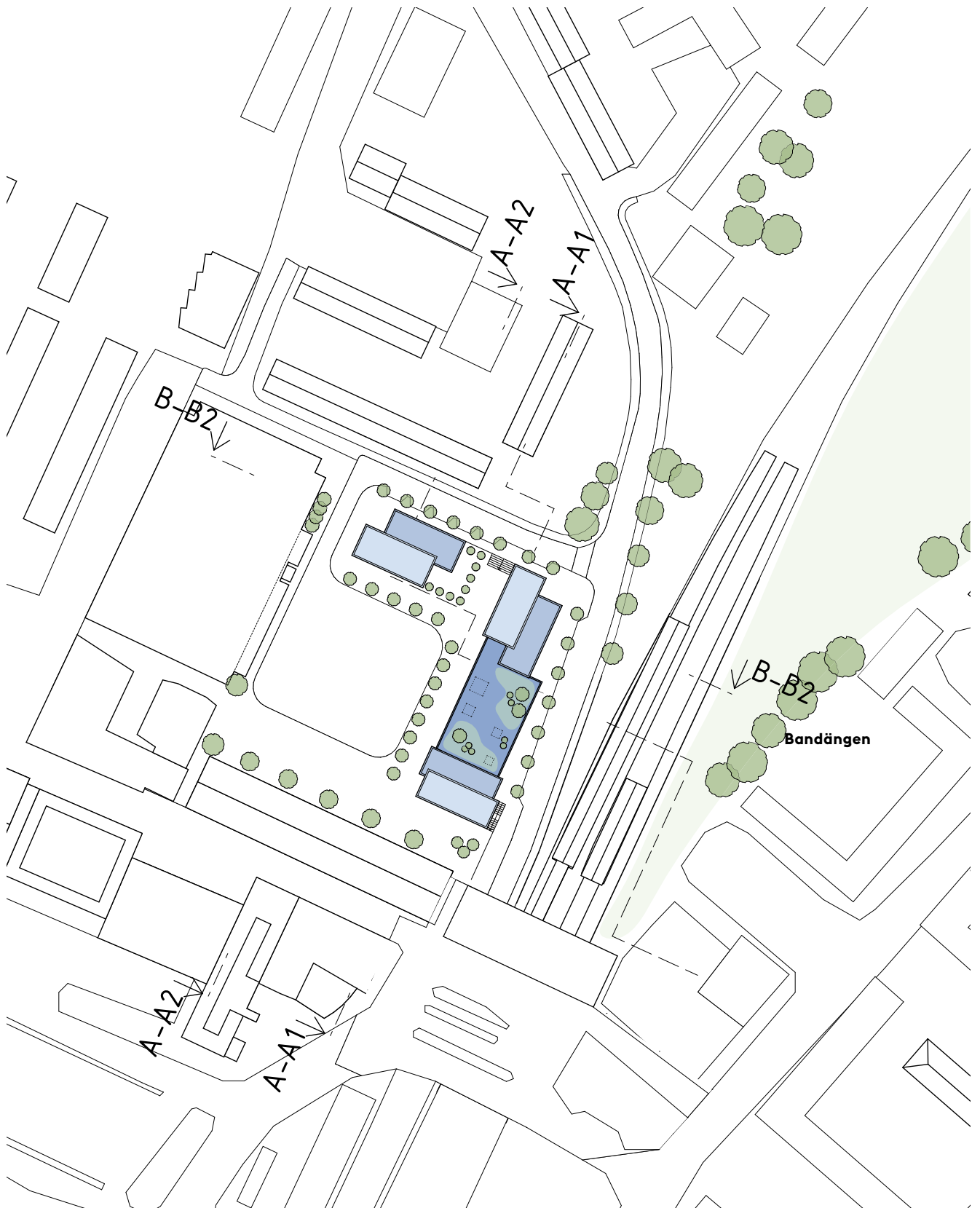
Från öppen till sluten plats

Det aktuella förslaget innebär, som tidigare nämnts, att både upplevda och fysiska barriärer förstärks. Samtidigt tas stråk och kopplingar på platsen bort vilket innebär att den privata zonen ökas och flyttar ut de allmänna stråken mot barriärerna. Detta kan i förlängningen leda till en upplevd ökad otrygghet. Samtidigt försvåras möjligheterna att röra sig till och från den aktuella platsen, samt att kopplingar mellan olika delområden inom Högdalen försämras.

Förslaget innebär att en trappa tillkommer som sammankopplar den övre centrumnivån med Sjösavägen vilket bidrar till att skapa en för platsen viktig koppling.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till platsen försämras genom att platsen från norr och öster endast kan nås med trappor, som i förslaget inte har några ramper. Platsen kan därför komma att upplevas som exkluderande istället för inkluderande.



Planillustration av ny bebyggelse.