

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon 08-508 27 212

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gubbängen 1:1, Örby 4:1 och Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen (friluftsf- och rekreationsområde)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Anna Lina Axelsson
tf. Avdelningschef

Karin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som kan bidra till att skapa ett attraktivt och öppet friluftsf- och rekreationsområde. Syftet med att detaljplanelägga Högdalstopparna som allmän plats för park och natur är att säkerställa pågående markanvändning, skapa förutsättningar för långsiktiga investeringar samt säkerställa drift och underhåll. Detaljplanen ska också inkludera inrättande av ett koloniområde i syfte att främja stadsnära odling som kan bidra till ökad trygghet i område. Högdalstopparna används idag för olika friluftsf- och rekreationsaktiviteter och är till största del inte planlagt. Marken ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden beslutade 27 mars 2025 att skicka en begäran till stadsbyggnadsnämnden om att upprätta detaljplan för Högdalstopparna.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

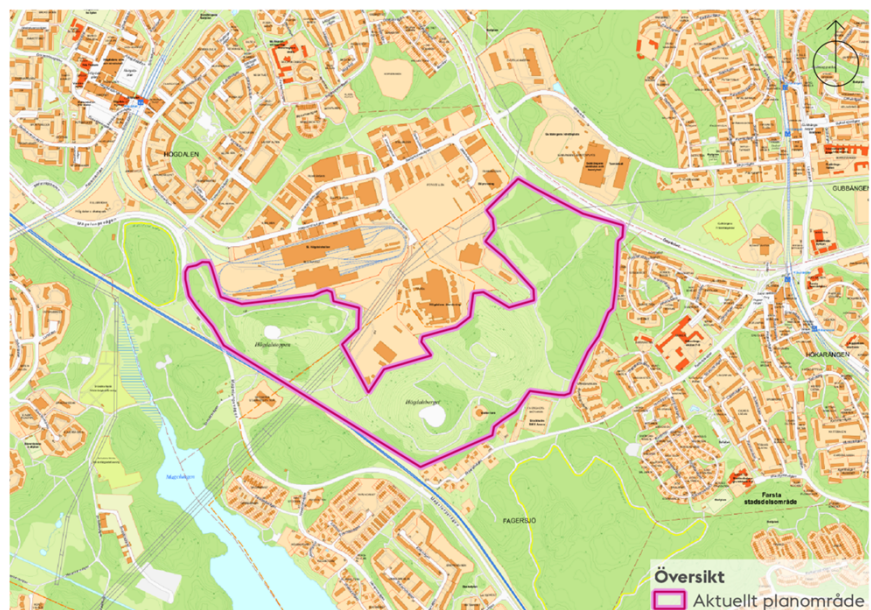
Syfte

Detaljplanens syfte är att detaljplanelägga Högdalstopparna som allmän platsmark för park eller natur för att säkerställa pågående markanvändning, klargöra huvudmannaskap, skapa förutsättningar för långsiktiga investeringar samt säkerställa drift och underhåll. Planen ska även pröva förutsättningarna för inrättande av ett koloniområde i anslutning till rekreationsområdet.

Bakgrund

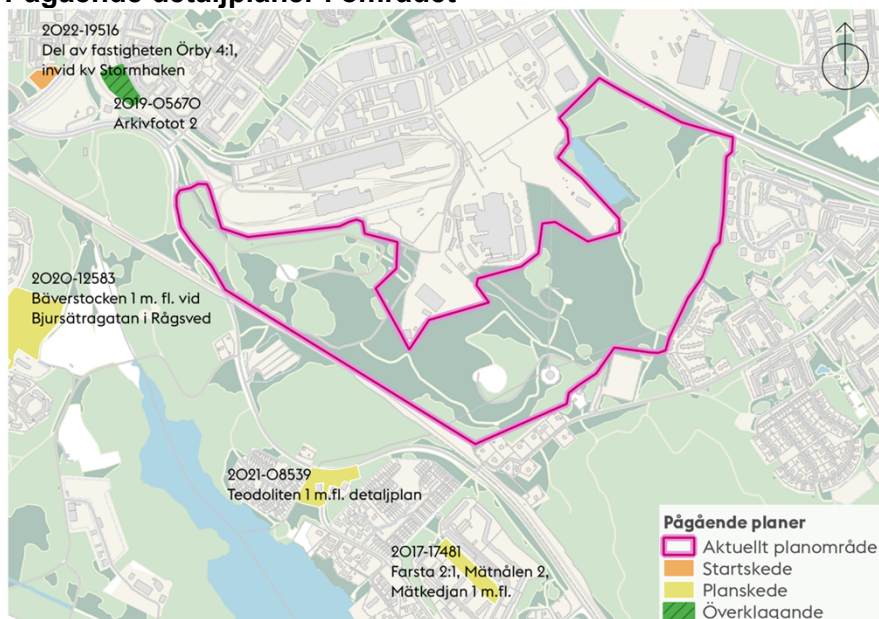
Plandata

Planområdet består av Högdalstopparna som är ett samlingsnamn för tre olika toppar; Högdalstoppen, Fagersjötoppen och Hökarängstoppen. De tre topparna är belägna inom stadsdelarna Högdalen och Fagersjö, och begränsas i söder och väster av Nynäsbanan, Magelungsvägen och Fagersjövägen samt i norr och öster av Högdalens industriområde, Örbyleden och bostadsbebyggelsen i Hökarängen. Fastigheterna som berörs är Örby 4:1, Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1. Planområdet är cirka 650 000 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

I planområdets närhet pågår planarbeten för:

- Dnr 2022–19516, Del av fastigheten Örby 4:1 invid kv. Stormhaken, planskede (100 bostäder)
- Dnr 2019–05670, Arkivfotot 2, antagen (140 bostäder med lokaler)
- Dnr 2020–12583, Bäverstocken 1 m fl. vid Bjursätrågatan i Rågsved, planskede (430 bostäder, förskola och centrumsändamål)
- Dnr 2021–08539, Teodoliten 1 m fl., planskede (185 bostäder)
- Dnr 2017–17481, Farsta 2:1 Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m fl., planskede (215 bostäder)

Gällande detaljplaner

Största delen av planområdet är inte planlagd mark. En del av planområdet ingår i dp 88021, antagen den 24 februari 1997, där marken är reglerad som naturmark. Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet avgränsas av Nynäsbanan. Hela Nynäsbanan från Älvsjö till Nynäshamn är av riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsdelarna Högdalen och Fagersjö. Översiktsplanen anger att Högdalstopparna bör utvecklas som grön målpunkt, med fler funktioner och tydligare entréer. Rekreativa kvaliteter bör utvecklas för att berika närmiljön och den regionalt betydelsesfylla ekologiska infrastrukturen föreslås stärkas.

Kommunala beslut i övrigt

Under 2023 fick idrottsförvaltningen och exploateringskontoret ett budgetuppdrag om att ta fram en utredning. Utredningen ”Högdalstopparna – Möjlig utveckling för ett attraktivt och öppet frilufts- och rekreationsområde” godkändes av idrottsnämnden den 12 december 2023 och i exploateringsnämnden den 14 december 2023. Utredningen visar att det finns svårigheter kring utveckling och underhåll av Högdalstopparna utifrån befintlig situation. Detta beror delvis på att området inte är detaljplanlagt och att det saknas tydligt huvudmannaskap vilket påverkar möjlighet till långsiktig planering och investering.

Exploateringskontoret har i Stockholms stads budget för 2025 fått i uppdrag att beställa detaljplan av Högdalstopparna i syfte att skapa ett attraktivt och öppet frilufts- och rekreationsområde, samt inrättande av ett koloniområde. Exploateringsnämnden beslutade den 27 mars 2025 att skicka en begäran till stadsbyggnadsnämnden om att upprätta detaljplan för Högdalstopparna.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Högdalstopparna används idag för olika frilufts- och rekreationsaktiviteter. Området är populärt för såväl närboende för vardagsrekreation, som för besökare som åker till området i syfte att utöva exempelvis discgolf, löpning, rullskidåkning, fågelskådning, mountainbike- och longboardåkning.

Stadsbild och karaktär

I samband med att rivningen av Klarakvarteren i Stockholm inleddes under 1960-talet fanns behov av att hantera stora mängder schakt- och rivningsmassor. Dåvarande stadsträdgårdsmästare föreslog att massorna skulle deponeras för att skapa konstgjorda bergstoppar. Högdalstoppen färdigställdes 1964 och uppfördes av schakt- och rivningsmassor samt grovsopor. Toppen är 72 meter över havsnivån. Östra sidan av toppen har tidigare använts som skidbacke och har en fallhöjd på cirka 40 meter. Högdalstoppen är idag till stor del bevuxen och har planterats med tydligt avgränsande geometrisk formade bestånd av olika träarter. Mellan

skogsdungarna har öppna gräsmarker lämnats som skulle bidra till rumsbildningar och variationer i landskapsupplevelsen. Utöver planterade partier växer naturligt uppkommen vegetation, bland annat ek, tall och björk samt snår med sälg, rönn och nyponrosor. Vid ett tillfälle har betesdjur hållits vid Högdalstoppen. Den invasiva växtarten jätteloka finns i stora delar av planområdet för Högdalstopparna och bekämpning görs fortlöpande.

Hökarängtoppen färdigställdes 1997 och anlades av rivningsmassor såsom virke, tegel, stål och murbruk och slagg från förbränningen från Högdalen Kraftvärmeverk. Hökarängtoppen är 102 meter hög och är den högsta punkten i Stockholms stad.

Fagersjötoppen uppfördes i slutet på 1980-talet, blev klar 2001, och består av tippmassor från väg- och anläggsarbeten. Den har en höjd på 95 meter över havet och är den yngsta av de tre topparna. Fagersjötoppen uppfattas som öppen och kal. Spontana etableringar av glest stående buskar och snår har skett. Arter såsom rönn, vide, nyponrosor och oxbär är etablerade. En stor förekomst av rudenväxter finns liksom gles gräsvegetation. Rudenväxterna har i sig ett stort botaniskt värde och utgör grunden för förekomst av ovanliga fågelarter i området. Här finns också ett vattentorn som ägs av Stockholm Vatten och Avfall.

Kulturmiljö

Intill Fagersjötoppen ligger Högdalsreservoaren ritad av Nils Sterner och färdigställd 1962. Den är klassificerad med blått på Stadsmuseet kulturhistoriska klassificeringskarta vilket betyder att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Inom föreslaget planområde finns tre registrerade fornlämningar i den södra delen: Stockholm 366 och 297 samt Brännkyrka 235:1.

Trafik och kollektivtrafik

Det finns ett flertal naturstigar i området, en del asfalterade och grusade gång-och cykelstråk samt enstaka körbara vägar. Det saknas ett sammanhängande gångvägsnät. Bristande kopplingar beror delvis på utvecklingen av intilliggande industrier samt på stora nivåskillnader. Flera av de stigar som finns är upptrampade. Bristen på körbara vägar innebär svårigheter för drift och underhåll av områdena.

Busslinjerna 143, 165,167,190 och 901 passerar utanför olika sidor av planområdet. Närmaste tunnelbanestation är Hökarängen cirka en kilometer öster om planområdet. I anslutning till Stockholm

BMX-bana i planområdets sydöstra del finns Hökarängstoppens parkeringsplats med infart från Fagersjövägen.

Miljö

Planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienterna Magelungen, Mälaren-Fiskarfjärden, och Drevviken. Spillvattnet leds i egna ledningar till reningsverk. Recipienterna är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna.

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för luft klaras för planområdet enligt stadens kartläggning av luftkvalitet 2020.

Planområdet ingår i stadens blågröna infrastruktur, ESBO, vilket indikerar att värdefull natur och skyddsvärda arter förekommer inom planområdet. Högdalstopparna har en funktion som ekologisk särskilt betydelsefull livsmiljö inom Stockholms gröna infrastruktur och utgör även en viktig ekologisk förbindelselänk mellan Rågsved, Fagersjöskogen och Majroskogen.

Störningar och risker

Störningar förekommer bland annat från närliggande industriverksamhet och illegala boplatser. Även järnvägen i direkt anslutning till planområdet och Örbyleden, som är sekundär väg för transport av farlig gods, kan utgöra en riskkälla.

Verksamheter som kan innebära vissa begränsningar på hur planområdet kan användas och vilka rekreativa värden och funktioner som är möjliga att främja inkluderar Högdalens gasanläggning, Prezero Recycling, Stockholm Exergi, Vantörs återvinningscentral, Högdalsdepån och Högdalens gasanläggning, Vantörs återvinningscentral, Högdalens återvinningsanläggning Prezero Recycling, Högdalenverket, Högdalens blandningsanläggning, Högdalens sorteringsanläggning och Gasturbin G som alla är miljöfarliga verksamheter.

Enligt de bullerutredningar som gjordes 2021 uppgick verksamheternas bullerbidrag under dagtid till >70 dBA ekvivalent ljudnivå i den del av planområdet som angränsar till verksamhetsområdet. Även längre in i planområdet orsakade ovanförelagda verksamheter ljudnivåer på upp till 55–60 dBA.

Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden visar att det finns risk för markföroreningar i planområdet. Högdalstoppen, Hökarängstoppen och Fagersjötoppen är i sig uppbyggda av

fyllnadsmassor av okänt ursprung. Det är inte helt säkert att alla toppar är helt sluttäckta. Vid markprovtagningar som genomfördes 2017 och 2018, i samband med anläggningen av en ny elledning, påträffades bland annat PAH, bly, kvicksilver, PCB, alifatiska kolväten, och aromatiska kolväten. I planområdets närhet finns eller har det funnits verksamheter som kan ha gett upphov till föroreningar inom planområdet.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslagets primära syfte är att planlägga Högdalsopparna för att säkra områdets framtida användning som friluft- och rekreationsområde. Lämplig lokalisering för kolonilotter ska studeras. Dessa ska lokaliseras med hänsyn till naturvärden, riksintresse Nynäsbanan samt närliggande riskkällor.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget syftar till att planlägga området för att skapa bättre förutsättningar för områdets rekreativa värden. Åtgärder för att förbättra tillgängligheten till topparna och de aktiviteter som utövas här, kan bidra till en mer jämställd miljö.

Högdalstopparna är ett område som är öppet för alla och därmed tillgängligt för barn. Det finns potential att öka attraktiviteten för barn genom att exempelvis tillföra fler aktiviteter och öka orienterbarheten, men även genom att bevara den naturliga karaktären som kan bjuda in till fantasifull lek.

Trygghet

Anläggning av kolonilotter kan aktivera området och på så sätt öka känslan av trygghet.

Kulturmiljö i en växande stad

Planen syftar till att bevara nuvarande kulturlandskap med de tre konstgjorda topparna. Placering av koloniområde samt eventuellt anläggandet av nya gångvägar och entréer till området behöver planeras med beaktande av fornlämningarna.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att området kommer att planläggas som ett rekreations- och friluftsområde. Detta kan innebära att åtgärder planeras som kan ha såväl positiv som negativ påverkan på

områdets ekologiska värden. En naturvärdesinventering, markmiljö och geotekniska analyser bör göras tidigt i planprocessen.

De rekreativa ekosystemtjänsterna kan främjas genom en planläggning av området som syftar till att göra området till en rekreativ målpunkt med friluftsvksamhet.

Planen syftar till att stärka de gröna värdena vilket kan främja och utveckla stödjande ekosystemtjänster. En koloniträdgård kan bidra till att stärka områdets ekosystemtjänster.

Kulturliv, idrott och rekreation

Idrott- och aktivitetsmöjligheter i området skulle kunna ge flera barn och vuxna möjlighet att nyttja området för idrott och rekreation.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området har låga nivåer av luftföroreningar och planförslaget medger fortsatt god utvädring.

Planförslaget kan eventuellt innebära en ökad andel hårdgjorda ytor, vilket kommer medföra ökade och förändrade dagvattenflöden och föroreningsmängder till recipienterna om inga dagvattenåtgärder vidtas.

Högdalstopparna utgörs av schakt- och rivningsmassor och andra massor av okänt innehåll som deponerats på hög. Det är inte helt säkert att alla toppar är helt sluttäckta. Särskild beaktan bör tas till hur dagvatten som rinner över och genom de gamla tipparna omhändertas innan det når recipient. Detta ska studeras vidare i planarbetet.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en

miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10–13 §§. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	september 2025
Samråd	december 2025
Granskning	augusti 2026
Antagande SBN	november 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att skapa förutsättningar för en långsiktig utveckling av Högdalstopparna som ett område för natur, friluftsliv och rekreation. Planområdet innehåller stora naturvärden som bör bevaras och utvecklas i planläggningen. Utvecklande av rekreativa värdena, etablering av koloniträdgård och eventuellt annat som medför ändrad markanvändning ska utvecklas i samverkan med de ekologiska värdena på platsen.

Bevarande av Högdalstopparna och utvecklandet av dess befintliga strukturer, inklusive förutsättningar för biologisk mångfald och spridningssamband, innebär en positiv effekt för miljö och klimat i området och går i linje med översiktsplanen.

En planläggning av området ger goda förutsättningar för att tydliggöra ansvar för framtida utveckling samt drift och underhåll av område. Befintliga kvaliteter och funktioner kan förstärkas och nya tillskapas.

Planförslaget innebär ändrad markanvändning vilket kan leda till att fler människor kan komma att exponeras för eventuella markföroreningar om inte åtgärder vidtas. För att säkerställa

lämplig markanvändning föreslås utredningar och analyser göras avseende exempelvis markmiljö och geoteknik.

Med en genomtänkt utformning och lokalisering av olika funktioner finns det möjligheter att skapa både rekreativa och ekologiska mervärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT