

**Handläggare**  
Johan Skutin  
08-508 266 73

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2025-03-27

## Planbeställning för frilufts- och rekreationsområde samt koloniområde vid Högdalstopparna

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
2. Exploateringsnämnden godkänner finansiering av projektet inom ramen för nämndens budget för nya detaljplaner för Medborgarplatsen, Högdalstopparna och Snösätra om totalt 26 miljoner kronor.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné  
Avdelningschef

Kristian Ekbohm  
Enhetschef

### Sammanfattning

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2025 fått i uppdrag att beställa detaljplaneläggning av Högdalstopparna i syfte att skapa ett attraktivt och öppet frilufts- och rekreationsområde. Detaljplanen ska också inkludera inrättandet av ett koloniområde i anslutning till rekreationsområdet i syfte att främja stadsnära odling och bidra till ökad trygghet i området.

Exploateringskontoret  
Projekt syd

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 73  
Växel 08-508 276 00  
johan.skutin@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Högdalstopparna används idag för olika friluftsf- och rekreationsaktiviteter och är till största del beläget utanför detaljplan. Omkringliggande områden är delvis planlagda som allmän plats för natur eller park. Syftet med att detaljplanelägga Högdalstopparna som allmän plats för park eller natur är att säkerställa pågående markanvändning, klargöra huvudmannaskapet, skapa förutsättningar för långsiktiga investeringar samt säkerställa drift och underhåll.

Kontoret har gjort en översiktlig kostnadsuppskattning för att ta fram en ny detaljplan för Högdalstopparna. I detta tidiga skede uppskattas kostnaden kunna uppgå till drygt 15 miljoner kronor men budgeten behöver utredas närmare i det inledande planarbetet. I uppskattningen ingår utredningskostnader under detaljplanarbetet, stadsbyggnadskontorets plankostnader och egen arbetstid inom exploateringskontoret. Däremot ingår inte någon projektering eller utförande av några nya anläggningar, och inte heller eventuella kostnader för marksanering. I det inledande arbetet ska även eventuella kostnader och åtgärder som krävs för genomförandet av planläggningen utredas.

I stadens budget 2025 har exploateringsnämnden fått 13 miljoner kronor för år 2025 respektive 2026 som avser täcka kostnaderna för nya detaljplaner i Medborgarplatsen, Högdalstopparna och Snösätra. Det kommer att krävas noggranna analyser av omfattningen för dessa tre planprocesser och en löpande ekonomisk uppföljning av arbetet för att säkerställa att de tre detaljplanerna tillsammans håller sig inom budgeterat ram.

## **Bakgrund**

Högdalstopparna 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/väster av Nynäsbanan, Magelungsvägen och Fagersjövägen samt i norr/öster av Högdalens industriområde, Örbyleden och bostadsbebyggelsen i Hökarängen. Fastigheter som berörs är Örby 4:1, Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1.

I samband med att rivningen av Klarakvarteren i Stockholm inleddes under 1960-talet fanns behov av att hantera stora mängder av schakt- och rivningsmassor. Dåvarande stadsträdgårdsmästaren Holger Blom föreslog att massorna skulle deponeras och 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. Skidlift fanns till skidbacken från slutet på 1960-talet. Ingemar Stenmark och Jean Claude Killy åkte en uppvisningstävling i skidbacken under 1970-talet. Det har även funnits en rodelbana i området som anlades under mitten på 1960-talet. Både skidlift och rodelbana stängdes efter cirka 30 år.

Hökarängstoppen färdigställdes 1997 och anlades av rivningsmassor såsom virke, tegel, stål, murbruk och slagg från förbränningen från Högdalens Kraftvärmeverk. Hökarängstoppen 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 anläggningsarbeten. Den har en höjd på 95 meter över havet och är den yngsta av de tre topparna.



*Bild 1. Högdalstopparnas läge i Stockholm*

Högdalstopparna används idag för olika friluft- och rekreationsaktiviteter och är till största del beläget utanför detaljplan. Omkringliggande områden som ägs av staden är delvis planlagda som allmän plats för natur eller park.

Under 2023 fick idrottsförvaltningen och exploateringskontoret ett budgetuppdrag om att göra en utredning, vilken redovisades i PM ”Högdalstopparna - Möjlig utveckling för ett attraktivt och öppet friluft- och rekreationsområde”. Redovisningen togs upp och godkändes i idrottsnämnden 2023-12-12 och i exploateringsnämnden 2023-12-14.

Utredningen visade att det finns svårigheter kring utveckling och underhåll av Högdalstopparna utifrån befintlig situation. Detta beror delvis på att området inte är detaljplanelagt och att det saknas tydlighet i huvudmannaskap vilket påverkar möjlighet till långsiktig planering och investering. Det beror även på att det sker utveckling av industrier på olika platser i direkt anslutning till Högdalstopparna och att pågående och kommande byggnationer bidrar till bland annat bullerstörningar samt avstängda entréer och markområden. Störningar förekommer dessutom från illegala boplatser. Ytterligare en svårighet med utveckling av Högdalstopparna är bristen på körbara vägar vilket kan krävas för byggnation av exempelvis en hinderbana, underhåll av växtlighet och gångstråk samt för tömning av sopkärl. Den invasiva växtarten jätteloka finns i stora delar av området och bekämpning görs löpande.

De förslag på utveckling som utredningen resulterade i känns till stor del igen i ”Program för utveckling av Högdalstopparna” som togs fram 2005 samt det arbete som Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning genomförde under 2022, när de undersökte möjligheten att detaljplanelägga Högdalstoppen. Detta tyder på att det finns en tydlig utvecklingsinriktning och potential för området att utvecklas till ett rekreations- och friluftsområde med möjligheter till bland annat spontanidrott och naturupplevelser. I utredningen framkom också att det är prioriterat att förtydliga entréerna till Högdalstopparna och skapa ett mer sammanhängande nät av stigar samt gång- och cykelvägar.



*Bild 2. Markanvändning i gällande detaljplaner.  
Högdalstopparna är till stor del inte detaljplanlagt.*

## Tidigare uppdrag och beslut

Exploateringsnämnden har 2023-12-14 godkänt redovisningen av budgetuppdrag 2023 i form av PM ”Högdalstopparna - Möjlig utveckling för ett attraktivt och öppet frilufts- och rekreationsområde”.

## Planbeställning

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2025 fått i uppdrag att i enlighet med tidigare genomförd utredning beställa detaljplanläggning av Högdalstopparna i syfte att skapa ett attraktivt och öppet frilufts- och rekreationsområde.

Detaljplanen ska också inkludera inrättandet av ett koloniområde i anslutning till rekreationsområdet i syfte att främja stadsnära odling och bidra till ökad trygghet i området.

Syftet med att detaljplanlägga Högdalstopparna som allmän plats för park eller natur är att säkerställa pågående markanvändning, klargöra huvudmannaskapet, skapa förutsättningar för långsiktiga investeringar samt säkerställa drift och underhåll.

Beslut i detta ärende innebär att detaljplanarbetet kan påbörjas.

Arbetet med ny detaljplan innebär att förslag på omfattning och utformning av ny allmän plats och lokalisering av ett

koloniområde kommer att prövas och tas fram genom samverkan med berörda förvaltningar.



*Bild 3. Förslag till avgränsning av planbeställning för ny allmän plats, natur eller park enligt gul linje. Övriga delar av utredningsområdet är till största delen redan idag planlagda som park eller natur. Lokalisering av koloniområde får prövas under planarbetet.*

För att en detaljplan ska kunna antas behöver det bland annat klargöras vilka åtgärder som krävs för att området ska anses vara lämpligt för allmän plats. Krav på marksanering och åtgärder för fullgod tillgänglighet för till exempel räddningsfordon kan infalla. Även behov av parkering och angöring kan komma att lyftas. Eventuella investeringar ingår inte budgeten för planarbetet.

Avgränsning av detaljplaneområdet kan behöva ta hänsyn till framtida eventuellt anslutningsspår mellan Nynäsbanan och Högdalens tunnelbanedepå.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

I Stockholms stads budget för 2025 framgår att exploateringsnämnden ska arbeta för att staden säkerställer goda möjligheter för bland annat idrott och rekreation i alla delar av staden.

I översiktsplanen utpekas Högdalstopparna som del i en regional och kommunal betydelsefullt ekologisk infrastruktur där rekreativa kvaliteteter kan utvecklas för att berika närmiljön. En

ny detaljplan för Högdalstopparna bidrar till översiktsplanens intentioner i området.

Planläggningen bidrar till socialt värdeskapande bland annat genom att den säkerställer en bättre skötsel av området som skapar en tryggare och säkrare plats som kan attrahera fler besökare.

Högdalstopparna är ett starkt kuperat område. Under planprocessen kommer tillgänglighet att utredas.

I Stockholms stads budget för 2025 framgår att barn och unga ska ha tillgång till natur och möjligheter till rörelse och rekreation oavsett var i staden de bor. Under planprocessen kommer konsekvenser för barn att utredas.

Stora delar av Högdalstopparna är utpekade som ESBO-områden för livsmiljö för skyddsvärda arter eller spridningszon. Angränsande områden i Fagersjöskogen och mot Örbyleden är utpekade som kärnområden.

I rapporten *Analys av grön infrastruktur i mellersta söderort* pekas Högdalstopparna ut som en försvagad ekologisk spridningskorridor och som ett grönområde som bör värnas.

Sammantaget bedöms förslaget bidra till flera av stadens mål inom rekreation, ekologi och social hållbarhet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Om en grönyta som bedöms ha ekologiska värden tas i anspråk för till exempel ett koloniområde, kan det bli aktuellt med grönkompensation. Behov av grönkompensation ska utredas närmare under detaljplaneprocessen. Eventuella investeringar för grönkompensation ingår inte budgeten för planarbetet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under 2025-2026. Om detaljplanearbetet medför krav på investeringar behöver nya beslut fattas av den nämnd som ansvarar för åtgärden.

## Utredningsbehov

I samband med detaljplanearbetet behöver ett antal utredningar genomföras.

Preliminärt kan utredningar behövas för:

- strukturplan/förslag på utveckling
- markmiljö
- naturvärden
- dagvatten och skyfall
- barnkonsekvenser
- trafik, angöring och parkering
- kulturmiljö
- geoteknik
- risker
- buller
- områdesanalys

Vilka utredningar som ska genomföras kommer att beslutas under detaljplaneprocessen med beaktande av den tillgängliga budgeten för framtagande av detaljplaner.

## Kostnadsuppskattning

Exploateringsnämnden har i budgeten för 2025 fått 13 miljoner kronor under 2025 respektive 2026 för att ta fram nya detaljplaner för Medborgarplatsen, Högdalstopparna och Snösätra. Med hänsyn till att avsatt budget om totalt 26 miljoner kronor ska fördelas mellan tre oberoende detaljplaner krävs noggranna analyser av omfattningen för de tre planprocesserna och en löpande ekonomisk uppföljning av arbetet.

Kontoret har gjort en översiktlig kostnadsuppskattning för att ta fram en ny detaljplan för Högdalstopparna. I detta tidiga skede uppskattas kostnaden kunna uppgå till drygt 15 miljoner kronor men budgeten behöver utredas närmare i det inledande planarbetet. I uppskattningen ingår:

- utredningskostnader under detaljplanearbetet
- stadsbyggnadskontorets plankostnader
- egen arbetstid inom exploateringskontoret

Med utgångspunkt i avsatta medel i driftbudgeten behöver detaljplanearbetets omfattning analyseras och avgränsas i ett initialt skede för att säkerställa en mer genomarbetad kostnadsbedömning som ryms inom budgeten för de tre berörda



detaljplanerna. En fördjupad analys behöver göras över vilka utredningar som är nödvändiga för att möjliggöra uppdragets genomförande.

I den bedömda kostnaden för detaljplanearbete ingår inte någon projektering eller utförande av några nya anläggningar. Inte heller ingår eventuella kostnader för marksanering, tillgänglighetsanpassning, parkering och angöring eller liknande. Inom ramen för framtagande av en ny detaljplan ska eventuella kostnader och åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen utredas.

Planläggning för ett frilufts- och rekreationsområde vid Högdalstopparna bedöms inte medföra några exploateringsintäkter eller andra intäkter för staden.

## Risker och osäkerheter

Nedan listas några av de risker som identifierats i projektet i detta tidiga skede:

- Kostnaden för detaljplanen ryms inte inom avsatt budget.
- Osäkra mark- och grundförhållanden.
- Buller från intilliggande industrier och infrastruktur.
- Detaljplanen kan aktualisera behov av åtgärder och investeringar som inte ryms i budget, såsom marksanering, parkering, angöring och räddningstjänstens framkomlighet för att säkerställa lämpligheten av planerad markanvändning.

## Kommunikation

Kontoret har fört dialog om kommande planbeställning med stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Även Farsta stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret kommer att beröras av planarbetet. Fortsatt dialog är viktig för arbetet framåt.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Högdalstopparna används idag för olika frilufts- och rekreationsaktiviteter. 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 tydlighet i huvudmannaskap vilket påverkar möjlighet till långsiktig planering och investering.

Kontoret ser positivt på planläggning av Högdalstopparna då det förtydligar syftet med platsen och ger tydligare gränsdragning mellan stadens förvaltningar i framtida förvaltning av området.

Ansvar och finansiering av eventuella åtgärder som kan föranledas av detaljarbetet behöver tydliggöras, konsekvensbeskrivas och säkerställas under planprocessens gång.

**Slut**