

Sammanfattning

Hela planområdet består idag av park och naturmark och används som frilufts- och rekreationsområde. Delar av planområdet är i dag inte detaljplanerat och området saknar därför tydligt huvudmannaskap. Detta nedför att det finns svårigheter kring utveckling och underhåll och påverkar möjlighet till långsiktig planering och investering. Exploateringskontoret har i Stockholms stadsbudget 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.

Detaljplanens syfte

Syftet med att detaljplanelägga Högdalstopparna som allmän plats för park och natur är att säkerställa pågående markanvändning, bekräfta idrottsanläggningens utbredelse och användning samt skapa förutsättningar för långsiktiga investeringar samt säkerställa drift och underhåll av hela detaljplanens utsträckning. Detaljplanen ska också utreda inrättande av ett koloniområde i syfte att främja stadsnära odling samt bidra till ökad trygghet i område.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	mars 2026
Granskning	september 2026
Antagande	december 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Inledning	4
Detaljplanens huvuddrag	4
Plandata.....	4
Handlingar	5
Medverkande	6
Planeringsunderlag	6
Riksintressen	7
Planeringsförutsättningar	7
Landskapsbild	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	7
Gator och trafik	8
Naturmiljö.....	8
Sociala värden	11
Geoteknik.....	11
Hydrologiska förhållanden	12
Hälsa och säkerhet	13
Planförslag.....	15
Sammanfattning av planförslaget	15
Arkitektonisk idé.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Park- och vattenområden.....	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning.....	19
Motiv till detaljplanens regleringar	19
Genomförandetid	20
Konsekvenser och avvägningar	21
Stads- och landskapsbild	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö	21
Gator och trafik	21
Naturmiljö.....	22
Sociala värden	23
Hydrologiska förhållanden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Hälsa och säkerhet	24
Riksintresse	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	26

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att detaljplanlägga 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 bekräftar omfattningen av existerande idrottsanläggning. Planen ska även pröva förutsättningarna för inrättande av ett koloniområde i anslutning till rekreationsområdet i syfte att främja stadsnära odling samt bidra till ökad trygghet i området.

Inledning

Detaljplanens huvuddrag

Planering av området säkerställer pågående markanvändning, klargöra huvudmannaskap, bidrar till att skapa förutsättningar för långsiktiga investeringar samt säkerställa drift och underhåll. Planen är utformad med en hög grad av flexibilitet för att säkerställa att området kan utvecklas långsiktigt och organisk. Planen ger utrymme för att de friluft- och rekreationsaktiviteter som bedrivs i dag kan fortsätta att bedrivas och utvecklas i samråd med relevanta förvaltningar och stadsdelsförvaltningar.

Befintlig idrottsanläggnings omfattning, som innebär en något större utbredning än i befintlig plan, bekräftas i plan.

Planen möjliggör även för anläggning av ett koloniområde samt angöring till detta.

Plandata

Planprocessen

Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 m.m. i stadsdelarna Fagersjö, Högdalen och Hökarängen i Stockholm, Dnr 2025-05912, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 25 september 2025 § 25. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Storlek och läge

Planområdet består av Högdalstopparna som är ett samlingsnamn för tre olika toppar; Högdalstoppen, Fagersjötoppen och Hökarängstoppen. De tre topparna, gjorda av huvudsakligen schakt- och rivinigsmassor, 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 Fastighetensskötaren 1, kv Nattvakten, Örby 4:1, Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1. Planområdet är cirka 570 000 kvadratmeter stort. Marken ägs av Stockholm stad.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna:

- Örby 4:1, ägs av Stockholms kommun,
- Gubbängen 1:1, ägs av Stockholms kommun,
- Farsta 2:1, ägs av Stockholms kommun.
- Fastighetsskötaren 1, ägs av Stockholm kommun.

Handlingar

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

- *Remissvar Gubbängen 1:1 Högdalstopparna* (Kulturförvaltningen, 2025)
- *Miljö- och hälsounderlag* (Miljöförvaltningen, 2025)
- *Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan för Högdalstopparna* (Storstockholms brandförsvär, 2025)

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering (NVI) vid Högdalstopparna, Stockholms stad, inför detaljplan, 2025* (Calluna, 2025)

- *Högdalstopparna, Översiktlig miljöteknisk markundersökning och förenklad riskbedömning (Kemata, 2025)*

Övrigt underlag

- *Illustrationsplan, programplan, genomgång av tidigare utredningar m.m. (Karavan, 2025)*

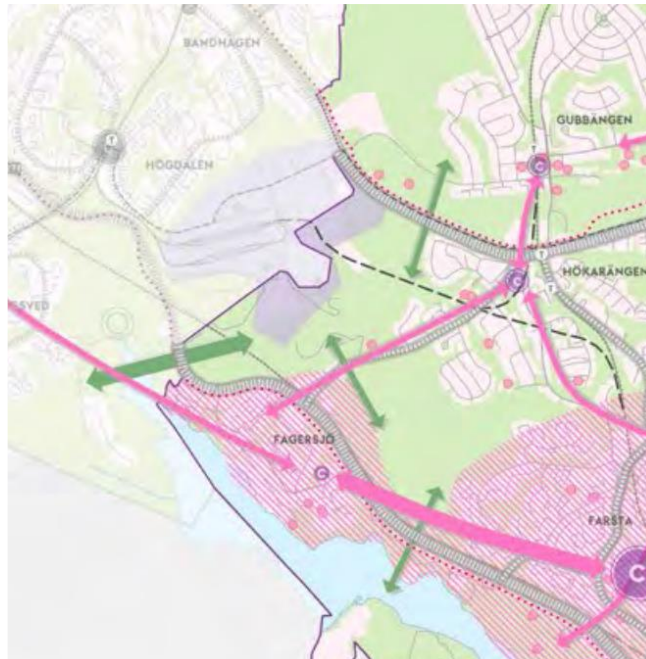
Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Nina Mjaaland och plankartan är ritad av kartingenjör Gunnar Swahn. Ansvarig chef har varit Pia Ölvebro.

Planeringsunderlag

Översiktsplanen

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. Det ekologiska och rekreativa sambandet mellan Rågsveds friområde och Högdalstopparna ska enligt ÖP förbättras som en väsentlig del av den regionala Hanvedenkilen.



Utklipp ur Översiktsplanen Stockholm stad (källa: Stockholm stad)

Planområdets ekologiska funktion och regionala betydelse bekräftas i översiktsplanen (ÖP). Området berörs genom tre gröna pilar (figur 3) i ÖP, vilket betyder: "Område där förstärkningar föreslås i den

regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen. Samtidigt kan rekreativa kvaliteter utvecklas för att berika närmiljön.” ÖP visar att planområdet omges av barriärer i form av järnvägen, Magelungsvägen och verksamhetsområdet i Högdalen.

Gällande detaljplan

Delar av området är i dag oplanerad. I övrig berörs P88621 delar av natur, park samt idrott.

Riksintressen

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

Planeringsförutsättningar

Landskapsbild

Högdalstopparna anlades som deponi på 1960-talet, och Högdalstoppen är Stockholms högsta konstgjorda punkt (102 m ö.h.). Landskapet är kuperat med tydliga höjder och dalgångar. Högdalstopparna utgör ett karaktäristiskt inslag i stadslandskapet och erbjuder vidsträckta vyer. Området har en vild och delvis orörd karaktär med smala stigar, naturliga vegetationsridåer och öppna landskapsrum. Delar av området påverkas av buller, lukt från bland annat angränsande återvinningscentral och även visuellt av omkringliggande industri och infrastruktur, som värmeverk, en återvinningscentral, kraftledningar, Nynäsbanan och flera större vägar.

Befintlig bebyggelse

Inom området som är reglerat till Idrott finns en utbyggd BMX bana. Det finns även en byggrätt för omklädningsrum.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

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 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 variation i landskapsupplevelsen. Utöver planterade partier finns naturligt uppkommen vegetation, bland annat ek, tall och björk samt snår med sälk, rönn och nyponrosor. Vid ett tillfälle har betesdjur hållits vid Högdalstoppen. Hökarängstoppen färdigställdes 1997 och är 102 meter hög och är den högsta punkten i Stockholms stad. Fagersjötoppen är den yngsta av de tre topparna och uppfördes i slutet på 1980-talet. Den blev klar 2001 och har en höjd på 95 meter över havet. Fagersjötoppen uppfattas som öppen och kal. Spontana etableringar av glest stående buskar och snår har skett. Här finns också ett vattentorn som ägs av Stockholm Vatten och Avfall.

Gator och trafik

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

I anslutning till Stockholm BMX-bana i planområdets sydöstra del finns Hökarängstoppens parkeringsplats med infart från Fagersjövägen.

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

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området domineras av tre toppar med en höjd på mellan 72–102 m.ö.h. Topparna domineras av busk- och gräsmark med blommande buskar och fruktträd. Det finns även ängsytor, gräsytor och barr- och lövskog samt hållmarksskog.

De öppna ytorna är av ängskaraktär med varierade örter, gräs och rudratväxter. Landskapets höjdskillnader, våtmarkspartier och

solbelysta sluttningar skapar goda livsmiljöer och bidrar till ekologisk mångfald för fåglar, insekter och mindre däggdjur.

En BMX-bana finns även i området.

Teckenförklaring:

Inventeringsområde

NVI medel

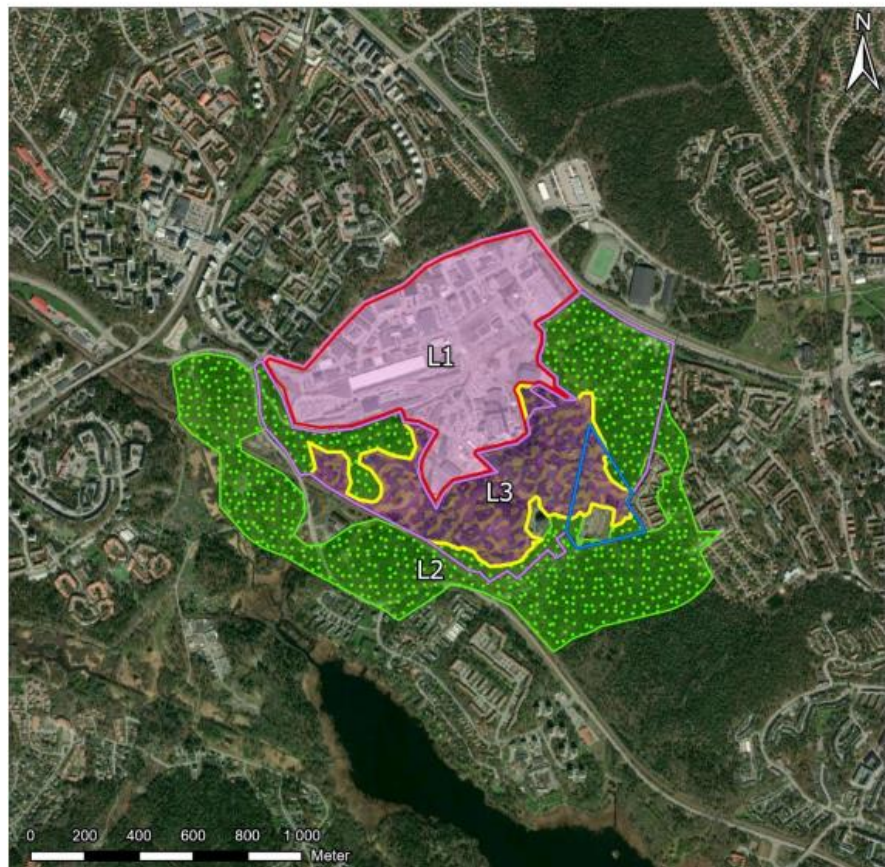
NVI detalj

Landskapsområden

Infrastruktur och bebyggd mark: Ej värdelandskap

Mosaiklandskap: Värdelandskap

Skogslandskap: Värdelandskap



Översikt över de landskapsområden som avgränsades vid naturvärdesinventeringen. L1: Infrastruktur och bebyggd mark, L2: Skogslandskap och L3 Mosaiklandskap. (Källa: Calluna)

Skyddade områden

Ur ett kommunalt ekologiskt perspektiv ingår planområdet i stadens blågröna infrastruktur, ESBO. Högdalstopparna har funktion som ekologisk särskilt betydelsefull livsmiljö inom Stockholms gröna infrastruktur och utgör även en viktig ekologisk förbindelselänk mellan Rågsved, Fagersjöskogen och Majroskogen.

Skyddade arter

Högdalstopparnas grässlåtar, uppvuxna dungar av löv- och barrträd samt stora buskage utgör livsmiljö för skyddsvärda djur-

och växtarter. På topparna växer ett flertal skyddsvärda, rödlistade arter som hör till ruderatfloran, dvs. växter som är anpassade till störd mark. Hit hör t.ex. grenigt kungsljus som är rödlistad och skyddad enligt 8 § artskyddsförordningen. Högdalstopparna drar till sig fåglar både som orienteringsmärke och som häcknings-, och födoplatser. Under hösten är fågelrikedomen god och från slutet av augusti till slutet av oktober rastar småfåglar (både frö- och insektsätare) på sin flytt söderut. Ett stort antal rastande fågelarter har noterats i området, varav ett flertal är rödlistade. Gräs- och buskmarkerna utgör häckningsmiljöer för skyddsvärda, rödlistade fågelarter som ängsbiplärka, ärtsångare och buskskvätta. Hela planområdet utgör mycket lämpliga livsmiljöer för duvhök och delar av planområdet utgör mycket lämplig livsmiljö för mindre hackspett, spillkråka, stare samt grönsångare.

Våtmarks- och fuktstråket kring Gökaldalen som löper fram till Örbyleden, är ett för regionen särskilt välutvecklat fuktstråk. I våtmarkerna finns noterat förekomst av mindre vattensalamander, vanlig groda och åkergroda, vilka samtliga är skyddade enligt artskyddsförordningen. Även andra, rödlistade arter knutna till fuktlövskog har noterats i området. Inom naturmarken runt Gökaldalen finns hålträd och värdefull död ved, samt partier som är brandpåverkade, vilket bidrar till det ekologiska värdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsterna Magelungen, Mälaren-Fiskarfjärden, och Drevviken. Recipienterna är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna.

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå EU:s miljökvalitetsnormer. Lokala åtgärdsprogram för Magelungen och Drevviken beslutades år 2020 respektive 2021. Lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Fiskarfjärden är under framtagande. Inga LÅP-åtgärder föreslås inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

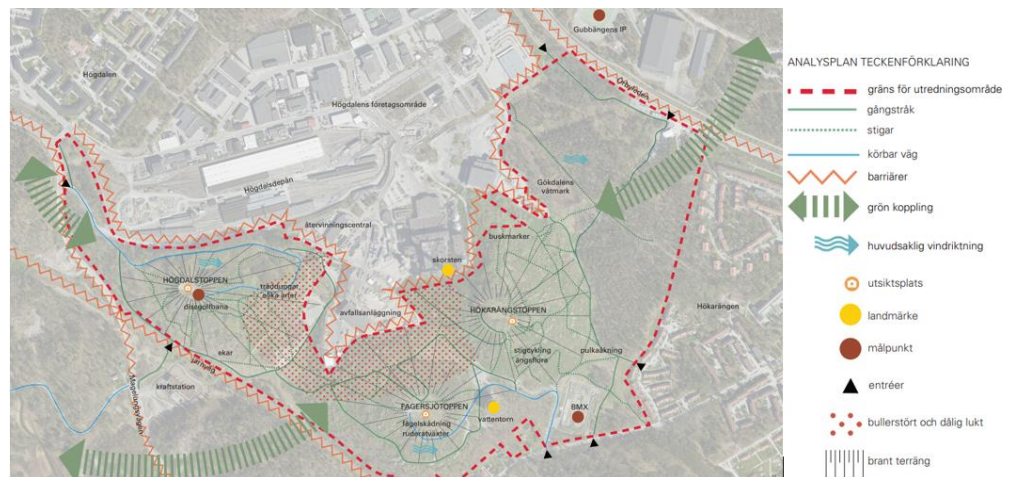
Miljökvalitetsnormen (MKN) för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens kartläggning av luftkvalitet 2020. Halten av partiklar PM₁₀ är 18–25 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid (NO₂)

Sociala värden

Området är populärt för såväl närboende för vardagsrekreation, som för besökare som åker till området i syfte att utöva en särskild aktivitet, såsom frisbee-golf, nyttjande av BMX-banan, fågelskådning med mera.

BMX banan utgör ett viktigt och populärt ställe för barnidrott. Planområdet i övrigt ämnar sig väl för både idrott som orientering, cykling och frisbee-golf samt spontanaktiviteter som till exempel pulkaåkning och är således viktig ur ett barnperspektiv.

Då hela planområdet består av park och natur är potentialen för tillgången på rekreation och friluftsupplevelser god. Kringliggande industrier och områdets avskärmade läge och svåra terräng är begränsande faktorer.



Analysplan av befintlig användning (Källa, Karavan, 2025)

Planområdet består till största del av fyllnadsmassor.



SGU:s jordartskarta "Jordarter 1:25 000 - 1:100 000" Vitrastrerat är fyllning, gult är glacial lera, rött är urberg och rödprickig är morän på urberg.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån ligger generellt mellan ca 1,0 m och 3,5 m under markytan i området kring Högdalsstopparna. Grundvattennivåer indikerar att grundvattenströmningen inom området är sydvästlig, med högst nivåer längs den östra sidan, och lägst nivåer sydväst. Inget ytvatten går genom området och inga dricksvattenbrunnar finns inom området.

Dagvatten

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivå är att, tillsammans med åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivå bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.

När det inte gäller ny- och större ombyggnation ska dagvatten hanteras enligt stadens dagvattenstrategi.

Vattenskyddsområde

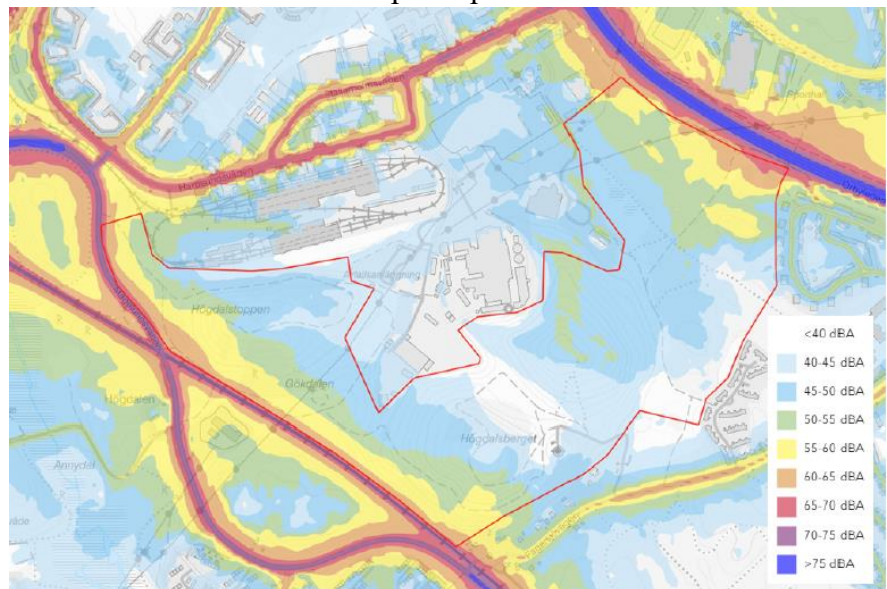
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS november 2018 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Magelungen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är beläget i anslutning till flera miljöfarliga verksamheter i Högdalens industriområde. Exempel på dessa är: PreZero Högdalen (avfallshantering), ÅVC Vantör (avfallshantering), Högdalenverket (kraftvärmeverk), Högdalens sorteringsanläggning (avfallshantering, bl.a. matavfall) Ställverk. En luftburen kraftledning löper genom delar av planområdet. Ställverket och luftkraftledningen kan ge upphov till elektromagnetiska fält inom planområdet. Skräp, t.ex. plastavfall, blåser in i planområdet från avfallsverksamheterna.

Omgivningsbuller

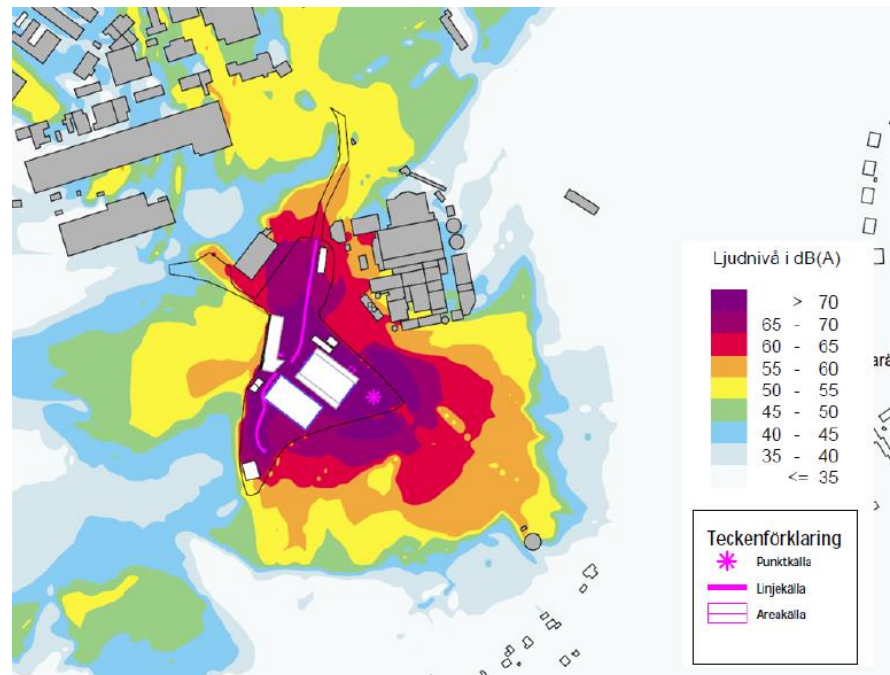
Planområdet utsätts för trafikbuller från Örbyleden och Nynäsbanan. I de delar av planområdet som ligger närmast vägen/järnvägen uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till som mest 60–65 dBA enligt stadens bullerkarta. Stora delar av planområdet har ljudnivåer på 55 dBA eller lägre enligt stadens kartering. Bullerkarteringen har dock inte tagit hänsyn till eventuellt trafikbuller från tunnelbanedepåns spårområde.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2022). Ungefärligt planområde inom röd markering.

Planområdet utsätts för verksamhetsbuller från återvinningsverksamheten PreZero i Högdalen. Enligt bullerutredningar som gjordes 2021 uppgick verksamhetens bullerbidrag under dagtid till >70 dBA ekvivalent ljudnivå i den del av planområdet som angränsar till verksamhetsområdet. Även

längre in i planområdet orsakade verksamheten ljudnivåer på upp till 55-60 dBA.



Ekvivalent ljudnivå under dagtid från PreZeros återvinnings-verksamhet (2021).

Planområdet utsätts även av verksamhetsbuller från andra verksamheter i industriområdet såsom kraftvärmeverket, återvinningscentralen, avfallsanläggningen på fastigheten Tippen 4 och troligen även från tunnelbanedepån.

Förorenad mark

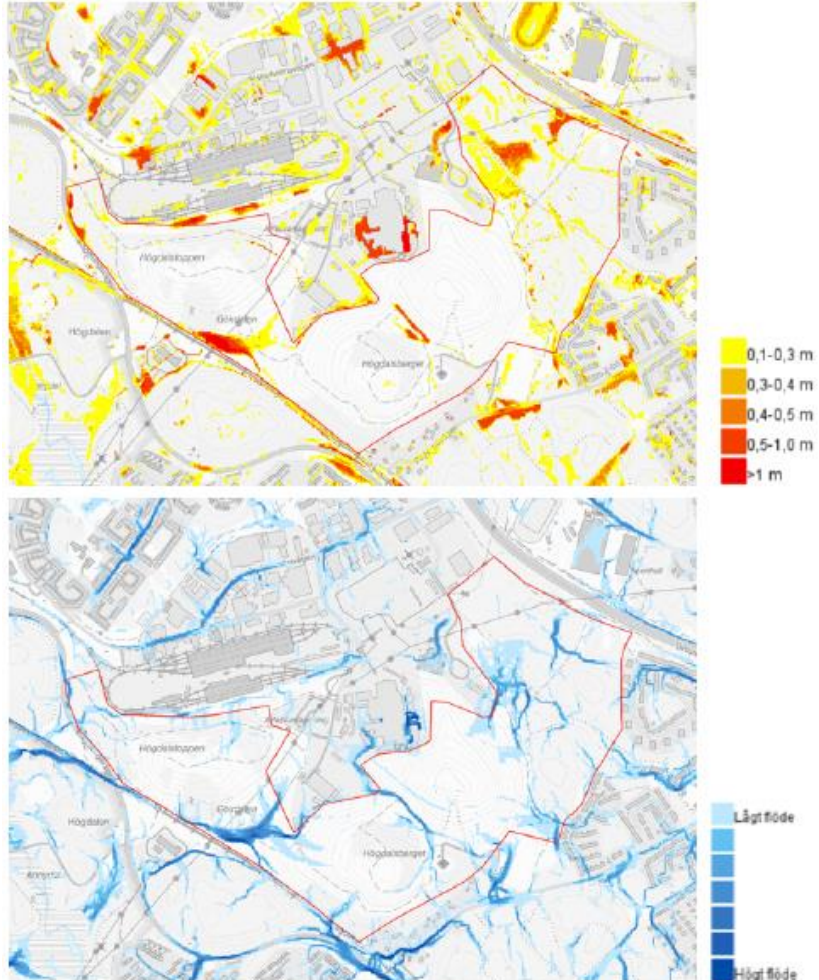
Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden visar att det finns risk för markföroreningar i planområdet. Högdalstoppen består till största delen av rivnings- och schaktmassor, men även grovsopor. Hökarängstoppen består av rivningsmassor (som till exempel virke, tegel, stål och murbruk) samt slagg från förbränning i Högdalsverket och Fagersjötoppen är så gott som enbart schaktmassor från väg- och anläggningsarbeten. 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.

Lukt

Verksamheterna orsakar störande lukt, t.ex. sorteringsanläggningen för matavfall samt rök från kraftvärmeverkets skorsten.

Översvänningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad (2018) visar att planområdet berörs av några lågpunkter och skyfallsstråk.



Skyfallskartering – Maxdjup (övre bild) och flödesvägar (nedre bild; Stockholm Vatten och Avfall, 2018).

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Ej planlagd mark inom planområdet planläggs som park eller natur. Dom oplanerade områden består idag av naturmark samt naturstigar.

Ett nytt koloniområde föreslås inom planområdet. Planerad markanvändning inom kolonilottsområdet är kolonilotter med tillhörande infrastruktur, såsom belysning och bevattning, gröna parkytor mellan kolonilotterna samt möjlighet för ett föreningshus. Gång- och cykelvägen söderut mot Fagersjövägen breddas för biltrafik.

Kolonilottsområdet avgränsas av GC-vägar i öst samt norr. Väster om området fortsätter Högdalstopparna och deponiområdet. Norr om området finns ett skogsområde. Söder om området finns en BMX-park och en skogsdunge samt öster om området är det ängsmark och bostadshus.

Planen bekräftar utredningen av, samt möjliggör för en mindre utökning, befintlig idrottsanläggning.



Illustrationsplan av utredningsområdet med exempel på befintliga och föreslagna aktivitetsområden. (Källa: Karavan 2025)

På grund av områdets geografiska förutsättningar med branta lutningar och begränsad tillgängligheten till stora delar av området är möjligt område för kolonilotter mycket begränsat.

Koloniområdet utformas med ca 40-45 st odlingslotter om cirka 70 m², med möjlighet att anpassa storleken efter odlingsbehovet. Inom området medges generella byggrätter för mindre bodar, avsedda för förvaring men inte för övernattning. Ett föreningshus planeras i ett centralt läge intill en solitär ek, som blir en naturlig samlingsplats. Byggnaden föreslås få en storlek om cirka 5 x 10 meter.



Exempel på hur kolonilotter kan fördelas inom området. (källa: Karavan)

Park- och vattenområden

Området har till största delen planlagts som PARK och NATUR, med en indelning baserad på den naturvärdesinventering som genomförts. De mest värdefulla naturmiljöerna har i huvudsak planlagts som NATUR, medan områden som planläggs som PARK möjliggör framtida aktiviteter, rekreation och spontanidrott.

Gator och trafik

Gatunät

För att säkerställa god åtkomst till koloniområdet breddas befintlig gång- och cykelväg från Fagersjövägen och planläggs som GATA. Detta möjliggör angöring för både sopbil och personbil samt tillgång till den planerade föreningsbyggnaden. Inom användningsgränsen inryms en gemensam körbana/gång- och cykelväg och plats för belysning.



Illustration av möjlig angöring till kolonilotter (Källa: Karavan, 2025)

Parkering

Inga nya parkeringsplatser tillkommer.

Gång- och cykeltrafik

Gångvägar inom koloniområdet föreslås utformas 1,5 meter breda. Allmänna gångvägar avser att integreras i koloniområdets struktur.

Tillgänglighet

Koloniområdet kan nås av räddningstjänst via nuvarande gång och cykelväg som breddas och regleras till gata. Det finns utrymme för räddningstjänst att stå i anslutning till BMX banan vid idrottsarrangemang.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Området förses med vatten till föreningshuset samt vattenposter för odling, med ungefär en vattenpost per åtta lotter. Toalett ska finnas inom området.

Ei

Belysning för koloniområdet kan kopplas på intilliggande elnätverk.

Avfallshantering

Avfallshanterings sker förslagsvis i anslutning till föreningshus.

Räddningstjänst

Kolonilottområdet samt idrottsanläggning nås med körbar väg från Fagersjövägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

GATA

Planbestämmelsen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området och säkerställa åtkomst för räddningstjänst och sophantering till koloniområde.

NATUR

Bestämmelsen säkerställer att området bevaras som grönområde.

PARK

Bestämmelsen säkerställer att området bevaras som grönområde.

Kvartersmark

L1 Koloniområde

Bestämmelsen möjliggör för anläggning av kolonilotter. Ett föreningshus på maximalt 50 kvadratmeter får uppföras inom området.

R₁ Idrott

Bestämmelsen möjliggör att idrottsanläggning får finnas. En mindre byggnad för omklädningsrum om maximalt en våning får finnas på området.

Egenskapbestämmelser

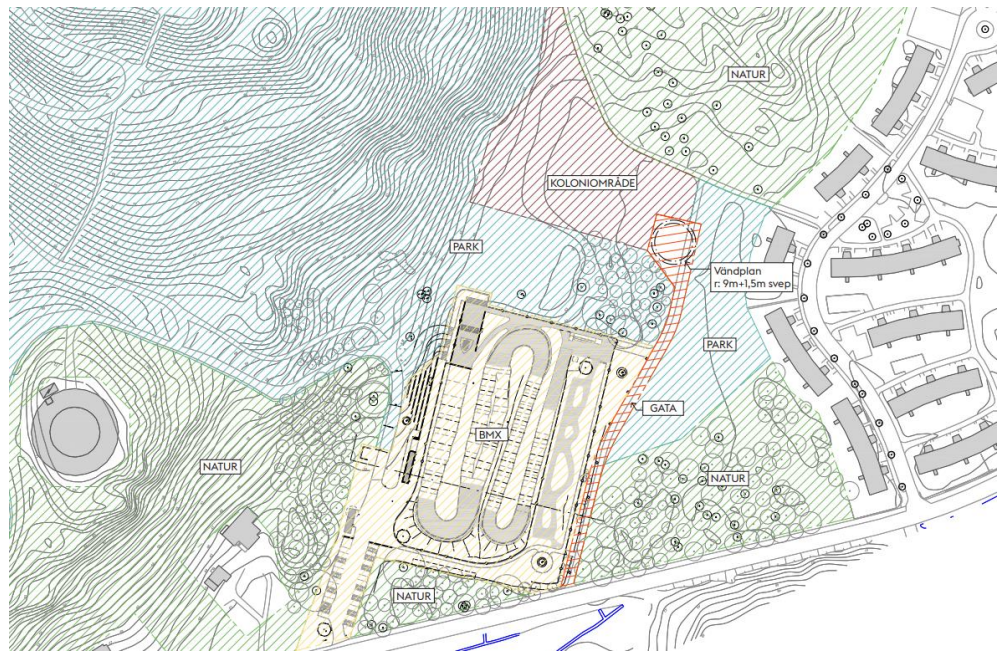
”prickmark” Marken får inte forses med byggnadsverk.

Bestämmelsen säkerställer att området inte bebyggs med byggnader.

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd på byggnad är 4 meter.

Bestämmelsen säkerställer byggnadens högsta nockhöjd.



Översikt över hur planområdet regleras. (Källa: Karavan 2025)

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

Konsekvenser och avvägningar

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

Tydliggörande av ansvar och skötsel för området genom planläggning kan också främja områdets rekreativa värden samt bidra till socialt värdeskapande då det lägger grunden för att skapa en tryggare och säkrare plats som kan attrahera fler besökare.

Anläggande av kolonilotter i direkt anknytning till högdalstopparna kan vara teknisk möjligt, men mycket kostsamt. De topografiska förutsättningarna gör det mycket svårt att säkerställa jordens lämplighet för odling över tid i detta området.

Stads- och landskapsbild

Områdets gröna karaktär samt de karakteristiska tre topparna kommer inte att ändras även om en etablering av kolonilotter kan göra att området känns mer programmerat. Ur ett naturperspektiv kan detta anses som negativt då naturligt förekommande växter får ge plats för odling, och ur ett socialt och trygghetsperspektiv kan en aktivering av området anses positivt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Högdalstopparna ändras inte som följd av planförslaget och befintlig användning bekräftas och stärks genom detaljpanelläggning av hela området.

Gator och trafik

Delar av befintlig gång och cykelväg breddas och regleras till GATA. Detta kan medföra sporadisk ökad angöringstrafik samt ökad gång och cykeltrafik.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Delar av en äng med höga naturvärden (Naturvärde klass 3 – påtaglig) försvinner till förmån för koloniområde. Delar av föreslaget område ligger inom naturvårdsområde klass 3. Beroende på hur ett eventuellt föreningshus placeras kan ett naturvärdeelement påverkas.

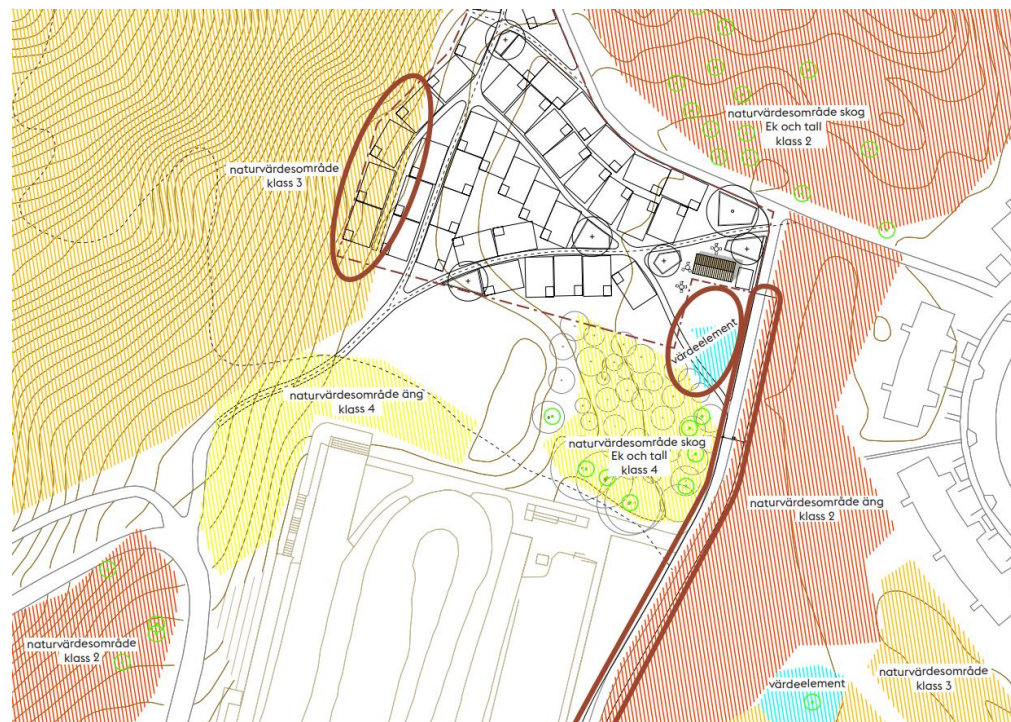


Illustration av koloniområdets inverkan på naturvärden (Källa: Karavan 2025)

Skyddade områden

Planförslaget förhindrar inte etablering av till exempel biotopskyddsområde eller andra skyddande åtgärder.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Anordnande av kolonilotter 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 hänsyn bör därför

tas till hur dagvatten som rinner över och infiltrerar i de gamla tipparna omhändertas innan det når recipient.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området. Området har låga nivåer av luftföroreningar idag och planförslaget medger fortsatt god utvädring.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Planområdet och dess omgivning har sammantaget stora rekreativa värden med en mångfald av olika typer av miljöer som skapar ett diversifierat utbud av aktiviteter, dock är finns påtagliga barriärer mellan dessa områden som kan göra dem svåra att röra sig emellan. Verksamhetsområdet i Högdalen kan innebära vissa begränsningar av hur planområdet kan användas och vilka rekreativa värden och funktioner som är möjliga att främja.

Kolonilotter har potential att aktivera området mera vilket kan öka trygghetskänslan och medföra att flera använder området i rekreativa syften.

Barnperspektivet

Med mer aktivitet i området, och därigenom ökat trygghetskänsla, kan bidra till att fler unga väljer att använda området för sport och rekreation.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget syftar till att planlägga området för att skapa bättre förutsättningar för utveckling av områdets rekreativa värden.

Förutsättningarna för idrott och aktivitet utvecklas genom att den befintliga BMX-anläggningen ges möjlighet att expandera. Stigcykling föreslås vara möjlig i hela området, med särskilt goda förutsättningar på Hökarängstoppens sluttningar. Den befintliga discgolfbanan på Högdalstoppen bevaras. På längre sikt finns det möjlighet att komplettera området med längdskidspår och elljusspår. Eventuell etablering av spåren bör anpassas till topografi, vegetation och naturvärden för att säkerställa att områdets rekreativa och ekologiska kvaliteter bevaras.

Detaljplanering av området säkerställer och möjliggör fortsatt utveckling av dom frilufts – och rekreations aktiviteter som bedrivs i området idag.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning och kan leda till att fler människor kan komma att exponeras för markföroreningar om inte åtgärder vidtas.

Baserat på de föroreningar som påträffats kan det finnas risker med planerad markanvändning som kolonilottsområde. Mot bakgrund av nuvarande kunskapsläge kan marken i dagsläget inte bedömas som lämplig för kolonilotter.

För att möjliggöra en mer tillförlitlig bedömning av markens lämplighet samt vilka åtgärder som skulle krävas för att marken ska betraktas som lämplig för ändamålet, rekommenderas framtagande av platsspecifika riktvärden.

För att möjliggöra anläggande av kolonilotter inom det aktuella området krävs marksanering, exempelvis genom att det översta jordlagret schaktas bort och ersätts med ren jord som är lämpligt för odling av ätbara växter. Åtgärden är dock kostnadsdrivande och garanterar inte att området förblir lämplig för odling av ätbara växter över tid. Frågan om hantering av markföroreningar behöver utredas vidare under kommande planarbete.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Översvämningsrisk

Eventuell tillkommande bebyggelse eller förändrade marknivåer, vid eventuellt terrassering av kolonilotter, skulle kunna leda till förändrade avrinningsförhållanden. Förändrade skyfalls- och dagvattenflöden över deponiområdet skulle kunna leda till urlakning av föroreningar. Översvämningsrisken kommer utredas vidare som del av dagvattenutredningen.

Riksintresse

Detaljplanering har ingen negativ effekt på intilliggande riksintresse då befintlig markanvändning i huvudsak bekräftas och förblir oförändrat.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 - 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	mars 2026 – april 2026
Granskning	september 2026
Antagande	december 2026
Laga kraft, tidigast	januari 2027

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Avtal

Nödvändiga avtal tecknas innan detaljplanens antagande mellan staden som markägare och berörda parter, till exempel kopplat till angöring eller nyttjande av mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid förändrad fastighetsindelning prövar lantmäterimyndigheten bland annat att fastigheter blir lämpliga för sina ändamål.

Rättigheter

Behov av rättigheter utreds och prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan Dp88021 upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens finansiering

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

Tillkommande driftkostnader

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

Tekniska frågor

Allmän plats

Vid etablering av kolonilotter behöver befintlig gång och cykelväg från Fagersjövägen bräddas fram till kolonilotterna för att den skal bli lämplig för angöring och sophanteringsfordon. Staden står för kostnaderna för uppgradering av väg.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till fastighetens förbindelsepunkt.

Elnät

Belysning för eventuella kolonilotter ansluter till befintlig elnät.

SLUT