

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Hägersten 1:1 m.fl. invid Klubbacken i stadsdelen Hägersten i Stockholm, S-Dp 2020-09513-53



#### Stadsbyggnadskontoret

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



Visionsbild, vy från Petersbergsvägen (Dinell Johansson för Primula).

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 150 bostäder längs Klubbensborgsvägen i Hägersten. Planen möjliggör även för lokaler i bottenvåningarna, som tillsammans med bostadsentréerna bidrar till trygghet och ett levande stadsrum.

Planen syftar till en gestaltning i form av en repetitiv sekvens av kubiska punkthus som utformas som en sammanhållen grupp längs med Klubbensborgsvägen.

På detta sätt skapar den föreslagna bebyggelsen en ny tydlig årsring av hus längs gata med sammanhållen karaktär som bygger vidare på de övergripande karaktärsdragen hos områdets bebyggelse och planstruktur som 'hus i park'.

Tillskottet av nya bostäder stärker underlaget för service och nya mötesplatser i närområdet. Planförslaget bidrar till att stärka platsbildningen vid det befintliga närcentrumet och Brådstupsparken och skapar en tydligare entré till centrum, park och miljön kring Klubbensborg. Det kopplar även samman de befintliga bebyggelseenklaverna till en helhet.

Planområdet består idag av parkmark (Brådstupsparken) med lekplats (Kastanjeparken) och trädbevuxen naturmark. Ny bebyggelse placeras längs med Klubbensborgsvägen så att park- och naturmarken förblir en rekreativ tillgång. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen användning för kvartersmark och allmän plats är lämplig utifrån platsens nuvarande värden avseende kultur-, natur- och social miljö.

Ianspråktagande av park- och naturmark har vägts mot möjligheten till fler hyres- och bostadsrätter i stadsdelen. Stadsdelens goda boendekvaliteter med gångavstånd till buss och T-bana kan komma fler till godo. Ianspråktagen mark har minimerats genom utbyggnad längs den befintliga Klubbensborgsvägen vilket lämnar plats att forma en ny lekplats kombinerad med naturlek i kuperad terräng och parkvärden längs hela Brådstupsparken.

Mellan bostäderna anläggs gröna gårdar med dagvattenrening som bidrar till naturvärden. Gårdens vistelsevärden kompletteras med gemensamma takterrasser.

Planområdet ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret. Markanvisningsavtal har träffats med Primula Byggnads AB.

### **Miljöbedömning**

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

En viss del av den tillkommande bebyggelsen föreslås inom strandskyddsområde. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett upphävande av strandskyddet i berörda delar är motiverat utifrån de särskilda skäl som anges i Miljöbalken.

Andra viktiga miljöfrågor som hanteras i planförslaget är kulturmiljö, naturmiljö, rekreationsvärden, dagvattenrening och skyfallshantering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med en god miljö.

### **Tidplan**

Samråd 2 maj 2023 - 13 juni 2023

Granskning kvartal 1, 2024

Antagande (SBN) kvartal 2, 2024

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
<b>Inledning</b>	<b>5</b>
<b>Förutsättningar</b>	<b>10</b>
<b>Planförslag</b>	<b>20</b>
<b>Konsekvenser</b>	<b>44</b>
<b>Genomförande</b>	<b>54</b>



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Arkitekturprogram* (Dinell Johansson och Veronika Borg, 2023)
- *Program allmän plats* (AJ Landskap AB, 2022)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys* (Outer Space 2022)
- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns 2022)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns 2022)
- *Trädinventering* (WSP 2021)
- *Ekologisk utredning* (Ekologigruppen 2022)
- *Artskyddsutredning för fågel* (Ekologigruppen, 2022)
- *Artskyddsutredning fladdermöss* (Ekologigruppen, 2022)
- *Dagvattenutredning- och konsekvensanalys allmän plats* (Ramböll 2022)
- *Dagvattenutredning- och konsekvensanalys kvartersmark* (Ramböll 2022)
- *Markmiljöutredning* (Golder 2021)
- *Bullerutredning* (Realistic Form Noise AB 2022)

#### Övrigt underlag

- Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret
- Förslag för gata (Exploateringskontoret)
- Behov av förskolor (Stadsdelsförvaltningen), bifogas ej
- Teknisk försörjning (Exploateringskontoret), bifogas ej
- PM Förslag avfallshantering (Primula/Dinell Johansson)
- PM Trafik, förslag angöring och parkering (Primula/Dinell Johansson)
- PM strandskydd, (Sbk)

#### Medverkande

Medverkande har varit Amanda Viklund, Birgitta Nylander, Sara Ellert Ezeldin, Frida Nordström och Tobias Bergström m.fl. från Exploateringskontoret och Karl Malmberg från Miljöförvaltningen. Landskapsarkitekt allmän plats: AJ Landskap AB.

Detaljplanen har tagits fram i en byggaktörsdriven planprocess av Veronika Borg för Primula Byggnads AB, Johan Borglund och Jonas Petré, i samarbete med Jesper Fornander, handläggare på stadsbyggnadskontoret. Arkitekter: Terese Jansson och Kalle Dinell, Dinell Johansson.

### **Planens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 150 hyres- och bostadsrätter längs med Klubbensborgsvägen i Hägersten.

Planen syftar till en gestaltning i form av en repetitiv sekvens av likartade kubiska punkthus som utformas som en sammanhållen grupp längs med Klubbensborgsvägen. Den nya bebyggelsen ska utgöra en gestaltungsmissig helhet som samspelar med Klubbbackens enhetliga bebyggelsekaraktär och utformas med hänsyn till topografi samt natur-, kultur- och arkitektoniska värden på platsen. All bebyggelse ska präglas av hög arkitektonisk kvalitet, omsorgsfull detaljering och gedigna byggnadsmaterial.

Vidare syftar planen till att stärka kopplingen mellan befintlig villabebyggelse, punkt- och lamellhusbebyggelse samt Mälarhöjdens Båtklubb och kultur- och naturmiljön kring Klubbensborg. En kvalitativ och trygg stads- och boendemiljö skapas genom ett tydligt bostadsstråk mot Mälaren.

Detaljplanen syftar även till att stärka korsningen vid Klubbbacken/Klubbensborgsvägen/Brådstupsvägen som närcentrum och mötesplats. Här ska parkentrén fungera både som mötesplats och entré till park- och naturmiljöstråket ner till Mälaren och vidare till Klubbensborg.

Planen syftar också till att tillskapa plats för lek och rekreation för en bredare målgrupp. De privata bostadsgårdarna ska vara tydligt avgränsade från allmän platsmark men ska medge visuell kontakt och fri passage mellan gata och park respektive naturmiljön.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Hägersten, inom Älvsjö-Hägerstens stadsdelsförvaltning. Planområdet är beläget mellan bostäderna på Klubbbacken och Brådstupsvägen och omfattar delar av Brådstupsparken. Söder om planområdet ligger kv Bellmanskällan. I norr ligger Klubbensborg och Mälarhöjdens båtklubb.

Planområdet omfattar del av Hägersten 1:1 som ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret.



Ortofoto med planområdet inlagt i rött.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Hägersten ut som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms Byggnadsordning och Stockholms arkitekturpolicy  
Stockholms byggnadsordning och Stockholms arkitekturpolicy I arbetet med planförslag och arkitekturprogram är Stockholms Byggnadsordning och Stockholms arkitekturpolicy viktiga utgångspunkter. Båda dokumenten är en del av stadens samlade strategier för stadens gestaltning. Byggnadsordningen är ett kunskapsunderlag som ger vägledning i planerings- och byggprocessen, och arkitekturpolicyen verkar för att utvecklingen av Stockholm ska präglas av hållbarhet och skönhet, med utgångspunkt i människans behov och stadens identitet. Vikten av en tydligt formulerad arkitektonisk idé, som definierar byggnadernas innehåll och vision, är en av de saker som lyfts fram i arkitekturpolicyen.



### Detaljplan

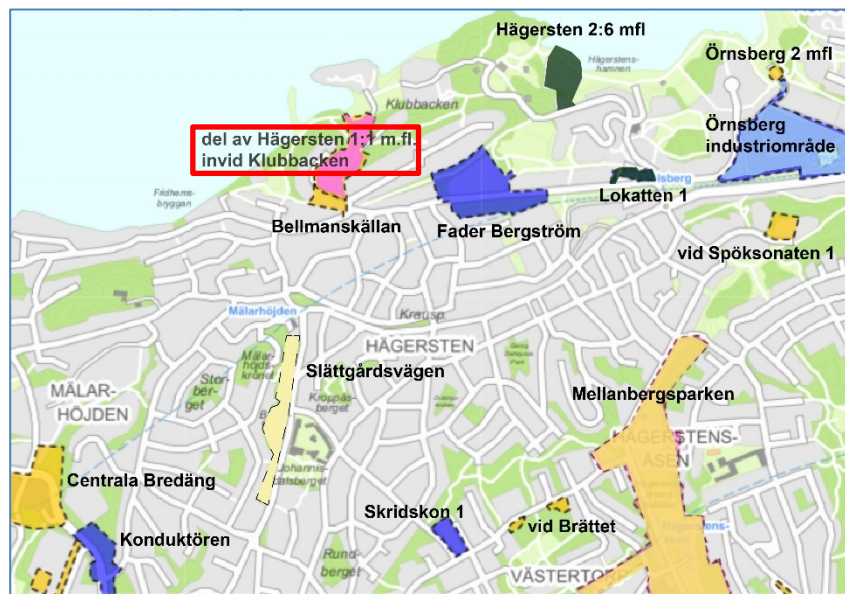
Området är avsatt som park och natur i gällande planer. För området gäller stadsplan PL 2178, laga kraft 1939 och Dp 8263 (Eolshällsområdet med bestämmelser för småbåtshamn, reningsverk och kulturhistorisk intressant bebyggelse), laga kraft 1990. Området är avsatt som park och natur. Planområdet gränsar i söder till Bellmanskällan 11 (centrumanläggning) med Pl 2326 och i nordost mot Dp 2004-06710-54, laga kraft 2005 (tre terrasserade lamellhus).



Planmosaik med planområdet inlagt i rött.

### Pågående detaljplaner i området

I direkt anslutning i söder pågår detaljplan för Bellmanskällan 11 (Dp 2021-02857) omfattande ca 70 bostäder och centrumändamål. Öster om planområdet pågår detaljplan för Fader Bergström 1 (Dp 2015-18144) omfattande ca 455 bostäder och centrumändamål. Längre österut pågår detaljplaneprocess för Örnbergs industriområde (Dp 2019-05964) för cirka 1380 nya bostäder samt även centrumändamål, kontor, hotell och skola .



Områdesplanering: Pågående markanvisning (ljusgul), Start-PM (gul), samråd (rosa), pågående detaljplan (ljusblå), godkännandehandling (blå), laga kraft (mörkgrönt).

#### Kommunala beslut i övrigt

*Vision 2040, Möjligheternas Stockholm*, innehåller tre målområden för ett Stockholm med fler invånare, däribland fler barn och äldre: 1) mångsidig storstad för alla, 2) hållbart växande och dynamisk 3) smart och innovativ storstad.

#### Arrende

Mälardalshöjdens Båtklubben arrenderar mark för båtuppläggning på land respektive i vatten samt ett mastförråd och parkering norr om planområdet. Avtalet har tecknats 1984 för perioden 1984-2009 och förlängs ett år i taget.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 25 augusti 2016 att markanvisa för byggnation av bostäder till Primula Byggnads AB.

#### Riksintressen

Inga riksintressen förekommer innanför eller intill planområdet.

#### Strandskydd

Planområdet omfattas i dagsläget inte av strandskydd men vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet som



gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet.

#### Naturresevat/Natura 2000

Inga naturresevat eller Natura 2000-områden förekommer innanför eller intill planområdet.

## Förutsättningar

### Stads- och landskapsbild

Planområdet består av natur- och parkmark i kuperad terräng söder om Mälärstrandens norrvända skogsslänter som löper längs den öst-västliga förkastningsbranten som skapat landskapet.

Sommarnöjen uppfördes här på båtavstånd från staden under andra halvan av 1800-talet. Bland de allra tidigaste uppfördes villa Sagatun 1881 i fornnordisk stil. Idag sticker den fortsatt upp över trädtopparna synlig från Mälaren och Brådstupsgatan men dold bakom skogen från blickarna i Brådstupsparken och längs Klubbensborgsvägen.

Hägersten bildades 1926 och dagens struktur är ett resultat av en omfattande stadsplanering under 1930 och 1940-talet med stadsplaner för Mälärhöjden (1938) och Klubbbacken (1939), båda undertecknade stadsplanedirektören Albert Lilienberg.

Enligt planbeskrivningen för Klubbbacken skulle området bebyggas med tre- till fyra våningshus. Sluttningen mot norr och Mälaren planlades som parkmark. Byggnadsvolymerna är tydligt placerade i två samkomponerade grupper vid Klubbbacken respektive Brådstupsvägen. Husen är snedställda mot gatan och varsamt inplacerade i naturmarken med fri sikt mot Mälaren, naturen och Klubbensborgsområdet. Husen är placerade på höjderna och accentuerar landskapets topografi. Bara vid centrum i korsningen Klubbensborgsvägen och Brådstupsvägen förekommer en solitär byggnad med avvikande utformning.

Gatorna inom området följer höjdkurvorna och såväl gator som byggnader är anpassade till topografien. Vid branter längs gatorna har berghällar och naturmiljö bevarats, vilket skapar en grön inramning till respektive bebyggelsegrupp.

I områdets mitt ligger Brådstupsparken med lekplatsen Kastanjeparken, nedsänkt i förhållande till gatorna och med en stig längs en bäckravin till båtklubben och Mälaren.

Norr om båtklubben och delvis på en halvö, ligger Klubbensborg med café, vandrarhem och campingplats i en välbevarad kulturmiljö där de äldsta byggnaderna är från mitten av 1700-talet. Åt öster sträcker sig ett sammanhängande grönstråk mot Axelsberg.

Från Mälaren syns Sagatun, Klubbacken och Brådstupsvägens bebyggelse sticka upp över trädtopparna med Klubbensborg och Mälarhöjdens båtklubb i förgrunden. De terrasserade husen vid Eolshäll dominerar landskapsbilden.

### **Befintlig bebyggelse intill planområdet**

Bebyggelsen längs Klubbacken och Brådstupsvägen utgörs av punkthus respektive korta lamellhus i en 4- till 5-våningsskala, ritade av Björn Hedvall och uppförda på 1940-talet. Husen är putsade i ljusa, varma kulörer med få dekorelement utöver fasadernas materialverkan.

Centrum består av flera sammanbyggda volymer i 2 till 3 våningar, med en upphöjd platsbildning mot norr, söder om Brådstupsparken. I slutet på Brådstupsvägen ligger Villa Sagatun. Söderut tar en blandad villabebyggelse från 20- och 30-talet vid. Under 2000-talet uppfördes tre terrasserade lamellhus öster om Klubbensborgsvägen på mark som fram till 1984 användes av Eolshällsverkets reningsverk. Skorstenen finns kvar och bergrummet används som garage.

I norr ligger Mälarhöjdens Båtklubb med klubbhus och mastförråd.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ligger mellan två kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Bebyggelsen från 1940-talet med punkthus, lamellhus och en mindre centrumanläggning vid Brådstupsvägen och Klubbacken klassas av Stadsmuseet som 'positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde' (gulklassad). Den gamla villan Sagatun i fornnordisk stil från 1881 vid slutet av Brådstupsvägen har 'synnerligen högt kulturhistoriskt värde' (blåklassad). Husen vid Klubbensborg har en blandad klassning.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering med planområdet inlagt i rött.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

I centrumbyggnaden vid Brådstupsvägen/Bellmanskällan 11 ligger en privat förskola med 5 avdelningar. Förskolan har endast en utsläppsgård och använder lekplatsen och omgivande naturmiljö som sin utemiljö. Förskolan har ett rivningskontrakt och fastighetsägarens planer att utveckla kvarteret Bellmanskällan 11. Nya förskolor ska byggas vid Selmedalsvägen (cirka 500 meter från planområdet).

Till Axelsbergs bollplan och parkour är det 500 till 700 meter, till Mälarhöjdens båtklubb och Mälaren samt Klubbensborg 50 till 300 meter.

De närmaste skolorna ligger inom gång- respektive cykelavstånd.

#### Sjukvård och service

Restauranger finns direkt intill planområdet vid Brådstupsvägen, på Klubbacken och i Mälarhöjdens centrum (600 till 800 meter). Närmaste bibliotek (Bredäng och Aspudden) samt vårdcentral (Axelsberg) kan nås via cykel och kollektivtrafik. Närmaste vårdcentral vid Axelsbergs torg ligger cirka 1 km från planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet ligger intill Brådstupsvägen och Klubbensborgsvägen. Båda gatorna är återvändsgator och har enkelsidiga gångbanor. Gatorna har lokal karaktär.

### Biltrafik

I anslutning till planområdet trafikeras Pettersbergsvägen och Klubbacken av 200 fordon per dygn och Selmedalsvägen av 1400 fordon per dygn (2014). Den skyltade hastigheten är 30 km/h. Parkering sker idag som markparkering på kvartersmark och längs Brådstupsvägen.

Staden har genom exploateringskontoret fastställt ett lägesbaserat parkeringstal för bil till 0,50.

### Gång- och cykeltrafik

Cyklning sker i blandtrafik. Vid Klubbacken leder en cykelväg österut mot Axelsbergs bollplan och parkour, och en annan cykelväg leder västerut mot parken kallad Gropen.

Cykelparkering i grannkvarteren sker på kvartersmark.

P-tal för cykelparkering enligt stadens parkeringspolicy är 3,5 platser per 100 kvm BTA.

### Kollektivtrafik

Gångavståndet från planområdet till närmaste busshållplats på Selmedalsvägen är cirka 100 till 300 meter och till tunnelbanans station Mälarhöjden cirka 600 till 800 meter.

### Tillgänglighet

Området är kuperat och Klubbensborgsvägen har en längslutning på 8%. Angöring, sophämtning och leveranser sker från gatorna. Lekplatsens tillgänglighet från söder är god.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet består idag till stor del av park- och naturmark omgiven av *'hus i park'*. Planområdet är ett kuperat landskap med stora höjdskillnader mellan Brådstupsvägen och Mälaren (28 meter). Området utgörs av kuperad sprickdalsterräng med hällmarkstallskog på höjderna, och mer varierad löv- och blandskog med gran, sälg, asp och ek i de lägre delarna. Berg i dagen och blockrik terräng förekommer. Södra delen av planområdet, d.v.s.

området kring lekplatsen, sköts som parkmark och här finns även kastanjen som har gett lekplatsen sitt namn 'Kastanjeparken'.

## Naturvärden

Planområdet är del av stadens blågröna infrastruktur och erbjuder ekosystemtjänster som vistelsevärden, biologisk mångfald och vattenrening.



## Naturvärdesinventering (Ekologigruppen)

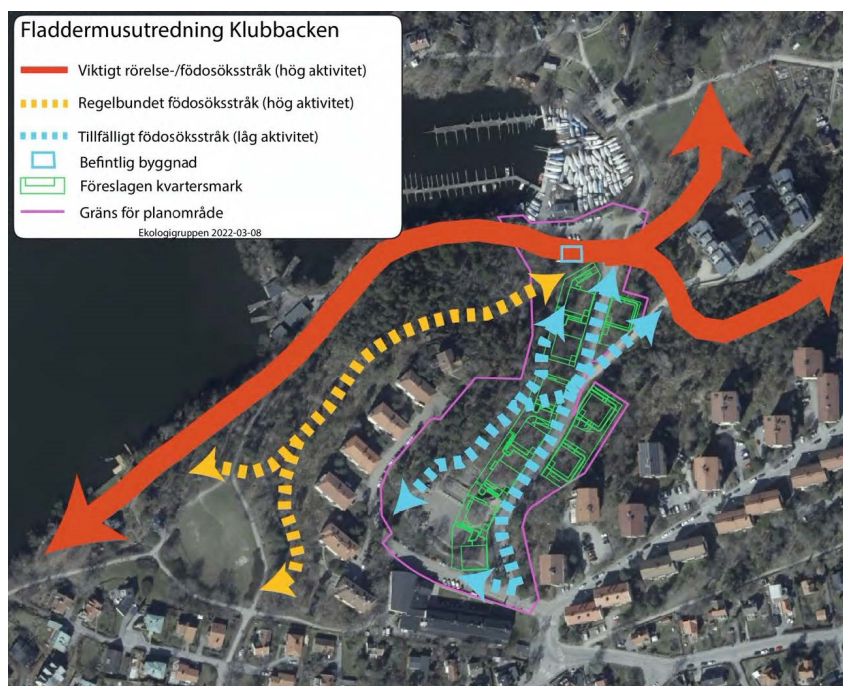
Området har inventerats och klassats enligt SIS-standard för naturvärdesinventering. Den centrala lekplatsen väster om Klubbenborgsvägen har lågt naturvärde. Lekplatsens slänter i syd, ost samt Brådstupsparkens sänka norrut mot Mälaren har påtagliga naturvärden (klass 3). Lekplatsens slänter mot väst och naturmiljön kring villa Sagatun har höga naturvärde (klass 2). Området väster om Klubbensborgsvägen har delvis påtagligt naturvärde (klass 3) respektive höga naturvärden (klass 2). Ingen del av planområdet eller planområdets omgivning bedöms ha den högsta naturvärdesklassen, klass 1.

Områden med höga naturvärden (klass 2) utgörs av tallskogar med hällmarksprägel med gott inslag av gamla träd. Två rödlistade arter - vedsvampen tallticka och skalbaggen reliktsbock - är knutna till gammal tall. Områden med påtagligt naturvärde (klass 3) som ligger inom detaljplaneområdet utgörs av främst av trivallövskog med ädellövinslag.



Planområdets träd har inventerats och bedömts. 20 särskilt skyddsvärda träd (klass 1) finns inom planområdet därav 15 tallar, 3 skogslönnar, 1 asp och 1 ek.

Gammal tall och de rödlistade arterna tallticka och reliktbock är prioriterade enligt Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald.



Ur artskyddsutredning fladdermöss (Ekologigruppen). Fladdermöss har tillfälliga födosöksstråk (låg aktivitet) där bostadsbyggnation föreslås. Viktiga rörelsestråk med hög aktivitet följer strandlinjen förbi båtklubben mot öster.

Fladdermusinventeringen visar fem registrerade arter fladdermöss (dvärgpipistrell, mustasch-/taigafladdermus, nordfladdermus, större brunfladdermus och vattenfladdermus). Inventeringen visar högst aktivitet utmed strandmiljöerna i norr. De centrala delarna av planområdet med förslag till byggnation av hus 1-10 bedöms vara av mindre värde för fladdermöss. De strandnära miljöerna bedöms vara viktiga födosöksområden för fladdermöss i området. Belysningen vid vägarna och båtclubbens belysning kan antas störa några av arterna.

Inom detaljplaneområdet konstaterades häckning av björktrast, trolig häckning av grönfink, gråkråka, stare och stenknäck.

Artskyddsutredningar för fågel och fladdermöss har genomförts. Båda visar att det krävs tvingande åtgärder för att kunna bygga

bostäderna utan att ett förbud enligt 4§ artskyddsföreningen riskerar att utlösas. (se vidare under kapitel 'Konsekvenser')

Det finns inga fynd av groddjur. Lekmiljöer för groddjur saknas i detaljplaneområdet.

#### Rekreation och friluftsliv

Tillgång till rekreation och friluftsliv är mycket god med tanke på det rörliga friluftslivet. Mälaren, Mälarehöjdens båtklubb och en kanotklubb samt stigar för promenad och löpning ligger i direkt anslutning till planområdet.

Iordningsställd parkmark finns inom planområdet i form av en lekplats för mindre barn med grillplats med tak i Brådstupsparken. Lekplatsen kallas Kastanjeparken. Den byggdes ursprungligen enligt ritningar från 1951 signerad Anton Paulsson och Erik Glemme. Rester av den ursprungliga utformningen finns kvar i form av en avrundad grusad bollplan, en sexkantig murinhägnad lekplats för mindre barn, en stenmur vid gungorna och en stentrappa. En tydlig entré som är typisk för Stockholms modernistiska parker har dock inte funnits.

Parkutformningen karakteriseras idag till lika stora delar av den nutida utformningen daterad 2002, gestaltad av Elisabeth Norrby för gatu- och fastighetskontoret. Gestaltningen visar nya tillgängliga entréstigar och ytor för lekredskap, en bod och ett grillhus på den ursprungliga öppna grusplanen. En pergola med yta av betongplattor har lagts till samt en naturstenslabyrint, en körslinga i asfalt, fallskyddsmatta, nya träd och buskar och ny utrustning (bänkar, lekredskap mm).

Lekplatsen är mycket uppskattad av de boende och används under dagtid främst av den privata förskolan i Kv Bellmanskällan 11 som inte har någon egen utemiljö.

Utanför planområdet finns på gångavstånd (cirka 150 meter från planområdets södra del) en park kallad *Gropen* som består av en stor skålad gräsyta som fungerar som pulkabacke under vintern. Parkytor finns även på udden som har anlagts på 60-talet som skydd för båtklubben. Här har boende själv byggt bänkar och sittplatser. Hit är det cirka 200 meter från båtklubben och planområdets norra del.

Enligt gällande parkprogram för Hägersten från 2008 finns två stadsdelsparker - Brådstupsparken/Gropen och

Klubbacken/Eolshäll - med en rad sociala värden och naturvärden. I parkprogrammet bedöms parktillgången till stadsdelsparker som god och till kvartersparker som ganska god. Enligt dagens krav och analyser diskuterar staden dock om stadsdelsparken Brådstupsparken/Gropen bjuder på tillräckliga parkvärden. I Brådstupsparken saknas bortsett från de yngre barnens lektytor tilltalande och definierade parkmiljöer för samlat umgänge med starka målpunkter och mötesplatser. Generellt saknas möjligheter till utomhusvistelse under en förlängd säsong, och aktiviteter och utrymme för äldre barn, ungdomar och vuxna är viktigt att stärka i stadsdelen.

### Strandskydd

Planområdet omfattas i dagsläget inte av strandskydd men vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Inom strandskyddszonen finns en stängslad yta för Mälarhöjdens Båtklubb i vatten och på asfalterad yta på land, samt en asfalterad gata med tillfartsväg, parkering och mastförvaring i träskjul. Ett klubbhus i två våningar ligger inom stängslat område drygt 10 meter från stranden och ett träskjul i en våning för förvaring av master ligger cirka 34 meter från stranden.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Planområdet består av glacial lera (låg genomsläpplighet) omgiven av berg i dagen och upp till 10 meter morän. Norr om planområdet ligger båtklubben, campingen, strandpromenaden och piren på fyllnadsmaterial.

Planområdet korsas av en ledningstunnel som begränsar schaktdjupet till + 11 meter. Området försörjs med allmänna ledningar, bland annat fjärrvärme.

#### Ras/skred

Risk för ras och skred bedöms inte finnas.

#### Markradon

Gammastrålningen i området varierar mellan 30 och 60 Bq/kg vilket tyder på en låg radonhalt.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Vid skyfall ökar flödet längs Brådstupsparkens dike ner till båtklubben där vattnet rinner ut i Mälaren. Vid ett hundraårsregn samlas vatten söder och öster om mastförrådet innan det rinner vidare ut i Mälaren.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Recipientens ekologiska status är idag måttlig; god ekologisk status ska uppnås. Recipientens kemiska status är ej god; god kemisk status ska uppnås. Vattenkvaliteten i Mälaren-Fiskarfjärden har förbättrats avsevärt sedan 1970-talet men halterna av flera miljögifter är fortsatt förhöjda i både vatten, sediment och fisk.

Stockholms stad arbetar med att ta fram lokala åtgärdsprogram för stadens vattenförekomster som innehåller förslag på åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status enligt EUs vattendirektiv men ett lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Fiskarfjärden har ännu inte tagits fram.

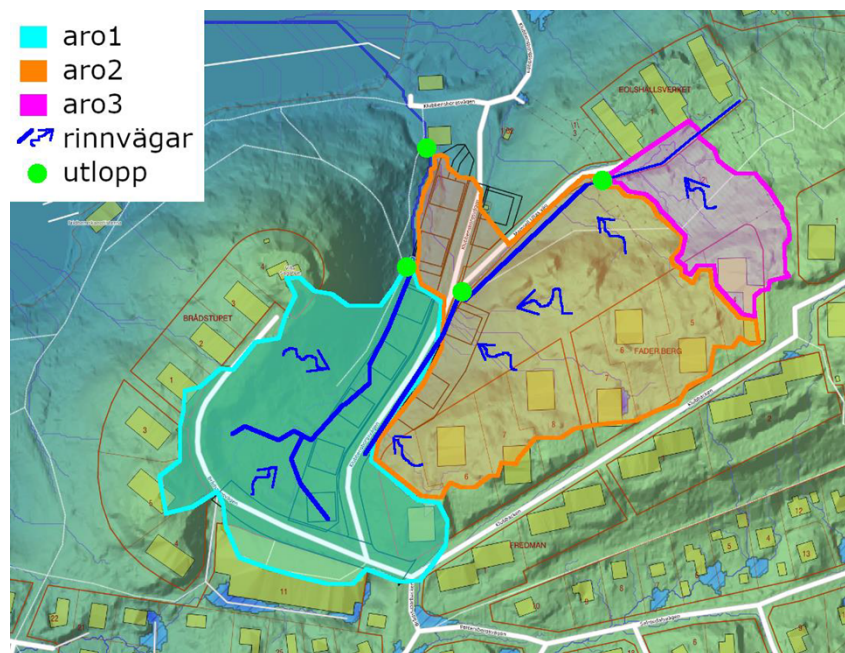
### Markavvattning

Marken avvattnas genom områdets topografi naturligt till Brådstupsparkens lägsta punkt och vidare till recipienten.

### Dagvatten

Ytlig avrinning sker mot Brådstupsparken där det finns ett dike som är dels anlagt, dels av naturlig karaktär. Dagvattnet renas och infiltreras i naturmarken längs Brådstupsparken innan det når Mälaren. Även dagvatten från Mamsell Ullas väg och naturmarken söder om vägen leds via ledning till diket. Dagvatten från södra Brådstupsparken och omgivande slänter rinner via dagvattendiket i södra delen av lekplatsen ner mot Mälaren. Vid båtklubbens mastförråd leds dagvattnet via ledning under promenadstigen till Mälaren och båtklubbens vattenyta.

Större delen av Brådstupsvägen avvattnas mot ledningsnät. En mindre del avrinner ytligt till Brådstupsparken. Klubbensborgsvägen är skevad och avvattnas mot Brådstupsparken. Vändplanen är också skevad och avvattnas mot väst men här finns även en dagvattenbrunn.



Delavrinningsområden (turkos, orange och magenta). Rinnvägar förtydligade med blå markeringar (diken med räta linjer, diffus avrinning med vågiga pilar). Huvudsakliga utlopp för delavrinningsområden visas med grön markering. (Ramböll)

### Störningar och risker

Enligt Storstockholms brandförsvär finns inga riskkällor i närheten av planområdet som kan medföra förhöjda risknivåer.

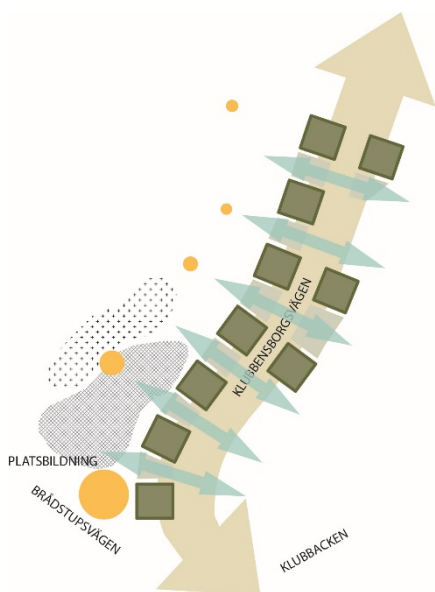
#### Förorenad mark

Förhöjda PAH-halter har påträffats i asfalts- och jordprov. Enligt bedömning härstammar de förhöjda PAH halterna i jord från asfaltslagret. Övriga påvisade föroreningar är oljeprodukter (alifater och aromater) i två punkter samt ställvis förekommande förhöjda halter av krom, bly, nickel och kobolt i enstaka punkter. Dessa ämnen har endast påvisats lokalt och utgör sådana som kan förväntas i stadsjordar.

#### Buller, vibrationer

Ekvivalent ljudnivå i planområdet ligger på mindre än 40 dBA.





#### Arkitektonisk Idé

- En repetitiv sekvens av kubiska punkthus uppförs som en sammanhållen grupp längs med Klubbensborgsvägen
- Fri sikt mellan bostadshusen över gröna gårdar mot park och natur
- Närcentrum stärks som mötesplats genom en ny anslutande byggnad med centrumfunktioner och en ny parkentré som kompletteras med en serie av platser i parken
- Arkitektoniska detaljer har tydliga referenser till områdets arkitektur kombinerat med nytolkningar

#### Planförslag

Planförslaget utgår från stadsdelens befintliga bebyggelsestruktur och gestaltning. Förslaget inrymmer tio punkthus med cirka 150 bostäder och lokaler för handel och service i bottenvåningen i huset närmast centrum.

En repetitiv sekvens av kubiska punkthus uppförs som en ny sammanhållen grupp längs med Klubbensborgsvägen på liknande sätt som befintliga bebyggelsegrupper. Föreslagen bebyggelse skapar en ny tydlig årsring med sammanhållen karaktär som bygger vidare på de övergripande karaktärsdragen hos områdets bebyggelse och planstruktur som 'hus i park'.

Utöver ny bebyggelse omfattar planområdet gatu- och parkmark för att reglera nuvarande användning samt förbättra orienterbarhet, trygghet, trafiksäkerhet, dagvattenhantering och tillgången till parkmark i området. Planförslaget nyttjar befintligt gatunät som kompletteras med gångbanor. Lekplatsen flyttas och en större yta avsätts som parkmark.

Stadsdelens goda boendekvaliteter med gångavstånd till buss och T-bana kommer fler till godo. Parkering för bil ska ordnas under mark.

Mellan bostäderna anläggs gröna gårdar för biologisk mångfald, dagvattenrening och vistelse som kompletteras med gemensamma takterrasser.

## Stadsbyggnadsprinciper

Följande principer skapar en enhetlig bebyggelse som relaterar till den befintliga miljön och stadens mål:



En ny sammanhållen enhet med 'hus i park'

Den nya bebyggelsen ska upplevas som en sammanhållen helhet baserad på upprepade byggnadsvolymer. Typologier och volymer ska samspela med omkringliggande bebyggelse, topografin och naturen på samma sätt som den omgivande bebyggelsen vid Brådstupsvägen och Klubbacken. Husens orientering avviker från den befintliga bebyggelsen genom att förhålla sig till gatan.



Anpassad till platsens topografi och befintliga gator

Bebyggelsen ska följa platsens topografi. Den ska följa Klubbenborgsvägen ner mot Mälaren. Hushöjder ska underordnas omgivande bebyggelse på höjderna. Påverkad mark ska återställas och med mjuka slänter och naturlig planering anslutas till allmän plats. Vid bergskärning ska återfyllnad ske

mot befintliga naturslänter och kvarstående bergsslänter eller murar anpassas mot omgivande mark.



Fria siktlinjer mot park och natur

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga genom placering som tillåter goda utblickar mot natur- och parkmark, både för den befintliga och den nya bebyggelsen.



Tydliga rörelsestråk och ökad orienterbarhet

Orienterbarheten till Mälaren längs Klubbensborg och genom Brådstupsparken ska förtydligas. Det ska vara tryggt att röra sig längs Klubbensborgs- och Brådstupsvägen.



Samlande platsbildning i centrum

Den befintliga centrumbildningen ska stärkas med ny bebyggelse med förhöjda bottenvåningar för lokaler och en förtydligad entré till målpunkten Klubbensborg – både visuellt och funktionellt markerad genom placering av ett nytt centrumhus med lokaler i bottenvåningen i noden mellan Klubbensborgs- och Brådstupsvägen. Parkentrén förtydligas med trappor och gradängar som förstärker kopplingen mellan hus och park.



Bevarad natur och gröna gårdar

(Stadsbyggnadsprinciper: Dinell Johansson och Veronika Borg för Primula)

För hög nyttjandegrad av både privata bostadsgårdar och allmän parkmark skapas tydliga gränser så att både boende och parkbesökare känner ett tydligt ägarskap till respektive markområde utan att känslan av *'hus i park'* förtas och rörelse över gårdsmark hindras. Naturvärden knutna till träd och dagvattenrening ska bevaras respektive återskapas så nära den nya bebyggelsen som möjligt. På kvartersmark ska gårdar byggas för att gynna biologisk mångfald.





Planförslaget, axonometri från nordväst (Dinell Johansson för Primula)

### Strukturens form och funktion

Planförslaget utgår från tre övergripande strukturerande element; 1) den befintliga bebyggelsemiljön med hus i park anpassad till landskapets nivåskillnader, 2) stora natur- och rekreationsvärden med närheten till Mälaren och 3) Klubbensborgsvägen som stråk mellan centrum och Mälaren.



Planförslaget, elevation från Brådstupsparken (Dinell Johansson och Veronika Borg för Primula)





Illustrationsplan: En repetitiv sekvens av kubiska punkthus uppförs som en sammanhållen grupp längs med Klubbensborgsvägen. Brådstupsparken förnyas med en öppen yta som parkens hjärta omgiven av lektyor kombinerad med naturlek i kuperad terräng. Klubbensborgsvägen och Brådstupsvägen får nya gångbanor. (Dinell Johansson och Veronika Borg för Primula inklusive förslag för Brådstupsparken av AJ Landskap och gatumark av Structor)



Visionsbild, vy från Brådstupsvägen över lekplatsen mot hus 1 och 2  
(Dinell Johansson för Primula)

### **Ny bebyggelse inkl gestaltungsprinciper och bestämmelser**

För att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas i enlighet med detaljplanens intentioner beskriver arkitekturprogrammet tydliga gestaltungsprinciper som är kopplade till plankartan och reglerar tillsammans med övriga planbestämmelser hur den nya bebyggelsen ska utformas.

#### **Övergripande gestaltungsprinciper**

All bebyggelse ska präglas av hög arkitektonisk kvalitet, omsorgsfull detaljering och gedigna byggnadsmaterial. De befintliga gröna miljöerna, naturmark och Brådstupsparken ger tillsammans med nyplantering på bostadsgårdarna och allmän plats en påtagligt grön karaktär.

Särskild omsorg ska läggas vid utformningen av entréer och bottenvåningar som bidrar till att stärka och levandegöra gaturummet och knyta samman stadsmiljön.





Elevation längs Klubbensborgsvägen. (Dinell Johansson och Veronika Borg för Primula)

### Höjder

Överlag eftersträvas en jämn höjdskala om 5 våningar mot Klubbensborgsvägen där taket utgörs av takterrass. Höjder på husen regleras i huvudsak med nockhöjd i meter över nollplanet. Med nockhöjd avses fasadens högsta del och inkluderar här den putsade sargen som utgör en del av räcket som avslutas med tät plåt och handledare. Mindre delar som skorstenar, fläkthuvar och solceller får överskrida nockhöjden med 3 meter. För att undvika att marginalen i de föreslagna höjdbegränsningarna utnyttjas på ett sätt som ger sämre boendekvaliteter regleras också våningsantal mot gata.

Våningsantalet inkluderar ej suterrängvåning mot parkmark. I hus 2, 3, 5 och 7 tillåts en suterrängvåning (**f11**) och i hus 6 två suterrängvåningar (**f12**).

Höjder på underbyggda gårdar regleras med högsta bjälklagshöjd för att medge att marken ovan modelleras medels slänter och/eller lägre murar.

Byggnaderna ska inpassas i terrängen och gårdarna ansluta i höjd mot park- respektive naturmark. Gårdarna ska avgränsas mot omgivningen av fri växande naturlig vegetation.

Husens höjd och fria placering som hus i park gör att taken ger möjlighet till fina utblickar och varje byggnad ska ha en gemensam takterrass.



Illustrationen visar entréerna med uppglasat hörn mot söder och indragen balkong i bottenvåningen. (Dinell Johansson för Primula)

#### Fasader och material

Fasaden har inspirerats av tidig funktionalistisk arkitektur och Björn Hedvalls funkisarkitektur längs Klubbacken, som karaktäriseras av putsade fasader i ljusa kulörer med regelbunden fönstersättning.

Husen får därför en ljusbeige putskulör som inramas av sockelvåningens betong och plåtar i tombak på balkongräcke och takräcke. Husen ska vara lika i kulör och materialval. Fönstren får en matchande beige kulör.

Bottenvåningen, suterrängvåningar, uppstickande garagefasader och murar ska ges fasader av gedigna material som ljus puts, brädgjuten betong, betongrelief eller tegel. Mötet mellan bottenvåning och garagefasad ska utföras med skuggspår cirka 10 cm **(f13)**.

För att framhäva betydelsen av hus 1 i centrum ges den genom sin uppglasning av bottenvåningen ett eget uttryck med stark identitet **(f2)**.





Illustration hus 1 med uppglasad bottenvåning. (Dinell Johansson för Primula)

### Bottenvåningar och lokaler

Bottenvåningarnas utformning och programmering ska bidra till upplevelsen av gaturummet. De ska utformas med en hög grad av omsorg om mötet mellan gata och hus vilket främst uppnås genom att markplanet mot gata förses med väl gestaltade bostadsentréer placerade mot gatorna och väl gestaltad grön gårdsmiljö.

Vid hus 1 ska bottenvåningen mot Brådstupsvägen, Klubbensborgsvägen och mot parken utföras med lokaler i bottenvåningen med en minsta våningshöjd på 4 meter **(f3)**. Bottenvåningens fasader mot syd, väst och öst ska vara genomsiktig till minst 50% mätt mellan 0,5 och 3 meter **(f2)** och inkluderar uppglasningar över hörn. Fönster i lokaler får högst ha en bröstningshöjd på 0,5 meter över kringliggande marks medelhöjd.



Bostadsentré. Illustrationen visar entrédörr med uppglasat hörn **(f1)** mot gata samt tillgänglighetsanpassning mot gata, kompletterat med två trappsteg. (Dinell Johansson för Primula)

### Entréer, skärmtak och förgårdsmark

Entréer till bostadshusen ska riktas mot Klubbensborgsvägen. Entréerna ska vara väl tilltagna och omsorgsfullt gestaltade. Utformning bör eftersträva att ge trygghet och hemkänsla till stadsmiljön.

Entréerna är indragna från fasaden och får därmed tak över entrézonen. Bostadsentréerna ska ligga indragna från fasad i husens hörn mot söder. Bottenvåningens fasaddelmot gatan ska vara uppglasad cirka 2,5 meter av fasadens längd **(f1)**.

Hus 1 har skärmtak både till lokalen mot väst och till bostadsentrén mot Klubbenborgsvägen (**f10**).

Längs Klubbenborgsvägen ska en väl gestaltad gårdsmark bidra till att levandegöra gaturummet. Gårdsmarken regleras med prickmark och ska vara avgränsad mot gata med avvikande markbeläggning och kantsten eller låg mur för att markera gränsen mellan kvartersmark och allmän plats.

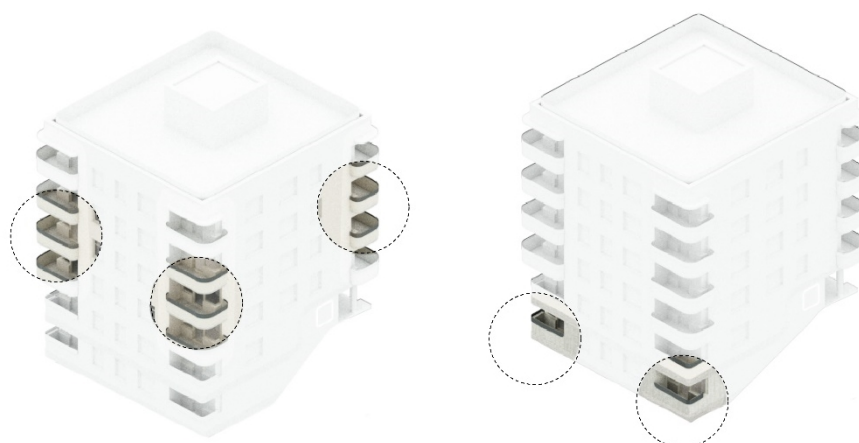
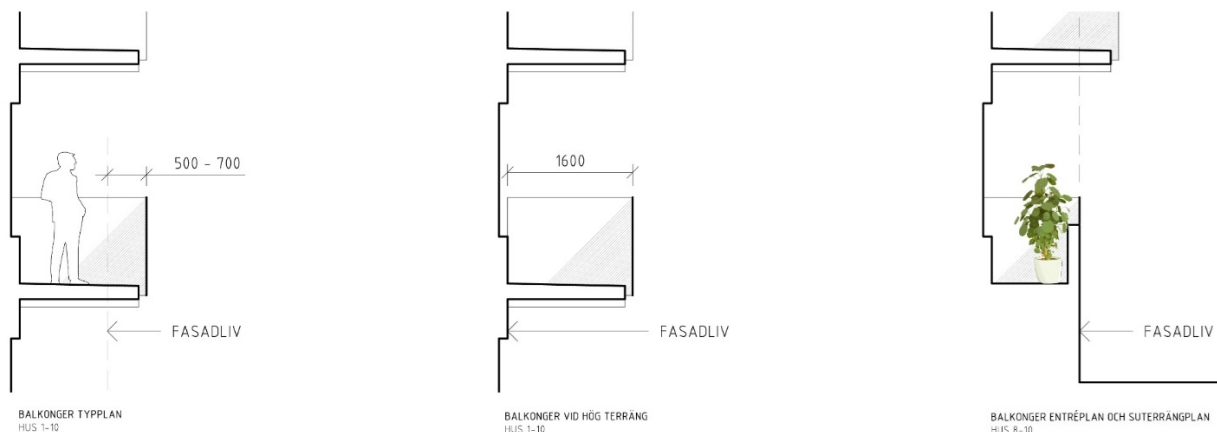


Illustration för halvt utanpåliggande **f4** och indragen balkong (Dinell Johansson för Primula)

#### Balkonger och uteplatser

Balkonger regleras olika beroende på läge. Husen får tre olika typer av balkonger, halvt utanpåliggande balkonger, helt utanpåliggande samt indragna balkonger. Samtliga balkonger placeras vid byggnadens hörn. Den översta balkongen får ett skärmtak i beige kulör. Balkonger får inte glasas in.

De halvt utanpåliggande balkongerna finns på fasad mot gata och park på samtliga hus och går över byggnadens hörn. De utförs med platta i betong med utanpåliggande tätt räcke i beige plåt, med en överliggare i tombak och/eller trä samt med rundade hörn. Balkongerna placeras från plan 2 och uppåt och får kraga ut 0,5 meter över förgårdsmark och 0,7 meter över övrig kvartersmark (**f4**). Vid hus 1 som har en bottenvåningshöjd på 4 meter får balkong kraga ut 0,7 meter över förgårdsmark i söder (**f5**).



Principsektioner för halvt utanpåliggande **f4**, helt utanpåliggande **f6** och indragen balkong (Dinell Johansson för Primula)

De helt utanpåliggande balkongerna återfinns på hus 8-10 mot naturmark och är raka med rundade hörn. De utförs med platta i betong med utanpåliggande tätt räcke i beige plåt, med en överliggare i tombak och/eller trä. Balkongerna få kraga ut 1,6 meter över kvartersmark. **(f6)**

De indragna balkongerna sitter på entré- eller suterrängvåning. De utförs med rundade hörn, med ett tätt räcke i puts eller betong som del av fasaden, med en överliggare i tombak eller trä.

Endast grunda hårdgjorda uteplatser med 1,5 meters djup får anordnas.

#### Takutformning

Taklandskapet ska vara renodlat platt och utformas som en integrerad del av byggnadens gestaltning där ett tätt räcke är en del av fasaden och avslutas med en handledare av plåt (exempelvis tombak). Uppstickande hisschakt, skorstenar, ventilationshuvar och liknande tillåts upp till 3 meter och med ett minsta avstånd till husliv om 3 meter.

Taken utformas för gemensamt bruk med grönska i form av odling och dagvattenhantering.

En förhöjd putsad taksarg med räcke i tombak eller trä ger ett proportionerligt avslut på fasaden samtidigt som det bildar räcke kring den gemensamma takterrassen.

## Strandskydd

Strandskydd upphävs (**a1**) för hus 6,7 och 10 inklusive omgivande kvartersmark samt GATA och teknisk anläggning **E1**.

Följande generella gestaltungsprinciper gäller:

- I samklang med kringliggande kulturmiljö och arkitektur ska byggnader och anläggningar ha en hög kvalitet i utformning och material.
- Byggnaderna ska ges ett gemensamt uttryck och gemensam gestaltning såsom färger, fasadmaterial och fasadindelning och detaljutformning.
- Byggnaderna ska utformas med fasader av ljus puts med bottenvåningar, suterrängvåningar, uppstickande garage och murar av brädguten betong, betongrelief eller tegel.
- Bostadsentréer ska vara förlagda mot gata. Bostadsentréer ska utformas generöst..
- Bottenvåning längs parkmark och gata ska utformas med väl gestaltade detaljer.
- Endast indragna balkonger får anordnas på entré- och suterrängvåningar.
- Färdigt golv i bostäder mot gata ska ligga över gatumarkens höjd.
- Över tak uppskjutande, i en volym samordnade teknikutrymmen, medges upp till 3 meter.
- Takterrass för gemensamt nyttjande ska anordnas på alla hus.
- Den översta balkongen får ett skärmtak i beige kulör.
- Endast mindre hårdgjorda uteplatser med 1,5 meters djup får anordnas mot parkmark.





Vy från Brådstupsparken över gårdsmiljö  
(Dinell Johansson och Veronika Borg för Primula)

### Gårdar

Gårdarna i de nya kvarteren ska bidra med grönska, bidra till vattenrening och fylla en social funktion med plats för både möten vid entré och en mindre uteplats. Gårdarna kompletteras med takterrasser med odlingsmöjligheter.

Där befintliga träd och markvegetation ska sparas regleras detta med **n3** (skydd för fällning) respektive **n1** (markvegetation av naturmarkskaraktär). Där ny mark för dagvattenrening och planteringar ska ordnas regleras detta med **n2**. Jorddjup i ny plantering ska variera mellan 400 och 800 mm.

Mot Brådstupsparken ska gårdarnas markhöjder anpassas i höjd till kringliggande markhöjder och dagvattendikets slänter så att boende och besökare kan röra sig mellan gård och park- och naturmark.

Gårdarna regleras med **prickmark** respektive **ringprickmark** där gården är underbyggd av garage. Komplementsbyggnader, tak, plank och parkering medges ej där inget annat anges. Åsnetrappor, trappor och slänter i kombination med murar **f14** kopplar ihop Klubbensborgsvägen och entréerna till hus 1-7 med Brådstupsparken. Vid hus 1 ska gradänger och stadens trapplopp samordnas.

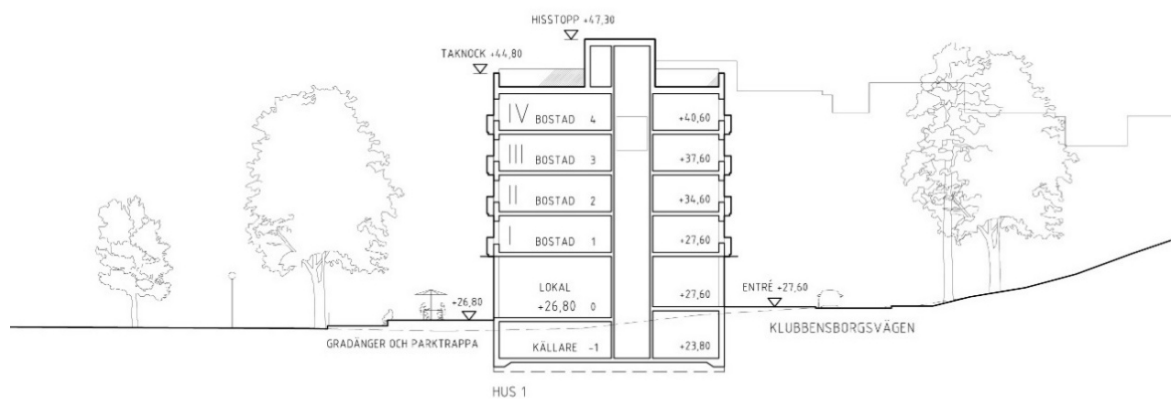
Nedfarter till garage och utrymningsvägar får anordnas med mur i samma material som bottenvåningarna **(f7)**.

Vid hus 8-10 sparas gårdarnas naturmark så långt som möjligt. Kvartersmark ansluter till befintlig mark genomslänt och/eller max 1,5 meter hög mur **(f9)** längs med schaktlinjen där mark fylls upp och återställs med naturlig vegetation för att möta omgivande naturliga slänter. Fallskydd i form av staket anordnas på kvartersmark.

Vid hus 5, 8, 9 och 10 som inte är underbyggda med garage ska parkeringsplats för personer med funktionsvariation kunna ordnas (*prh*).

Följande generella gestaltungsprinciper gäller:

- Gårdar ska ligga i nivå med anslutande allmän plats.
- Gårdar ska planteras med naturlig vegetation – marktäckande vegetation, buskar och träd – och avgränsas mot park- respektive gatumark med lågt växande naturlig vegetation.
- Förgårdsmark kan avgränsas mot allmän plats i form av en låg mur. Kvartersmark får ej stängslas in.
- Cykelparkering ska anordnas främst inomhus och kompletteras utomhus.

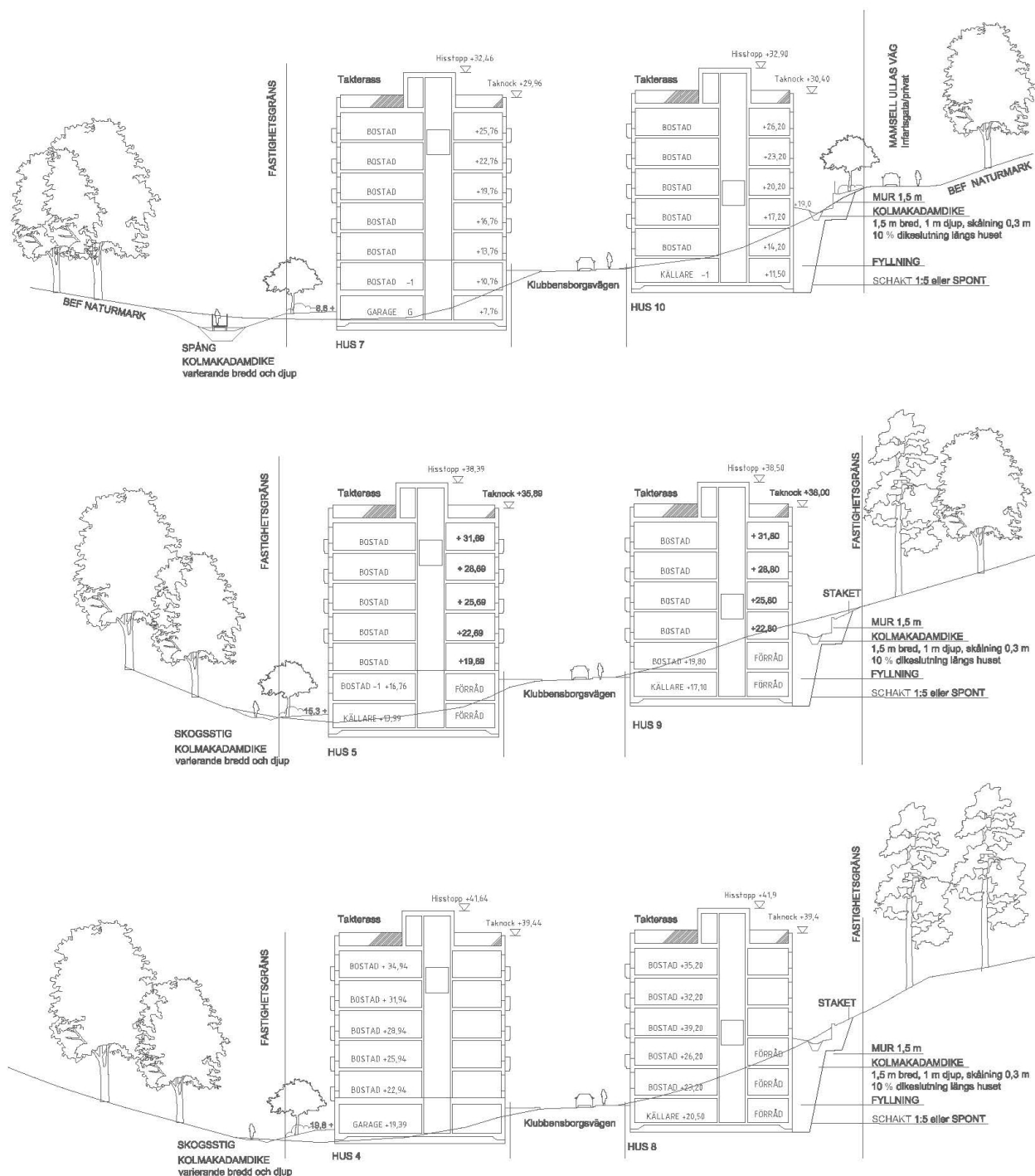


Principsektion vid hus 1 visar hur bottenvåning med lokaler ansluter med gradänger mot parken.



Illustrationen visar gårdsmiljön kring hus 1 - 3.





Principsektion hus 7 och 10: Hus 7 är underbyggd med garage och har en suterrängväning.

Vid hus 8-10 utförs schakt resp spont mot berg, följt av återfyllning för anslutning till befintlig naturslänt. Dagvatten leds runt husen, längs mur och skyddat av staket.

Principsektion hus 5 och 9: Hus 5 har källare och en suterrängväning.

Principsektion hus 4 och 8: Hus 4 har garage vars fasad förses med fönster och konstnärlig utsmyckning. Kvartersmark ansluter med mjuka slänter och plantering mot dagvattendiket.



Elevation hus 5-7 från Brådstupsparken från väster.  
Båtklubben till vänster. Hus på Klubbacken och Eolshäll bakom.



Elevation hus 1-5 från Brådstupsparken mot väster.  
Brådstupsvägen och Bellmanskällan till höger. Hus på Klubbacken bakom.



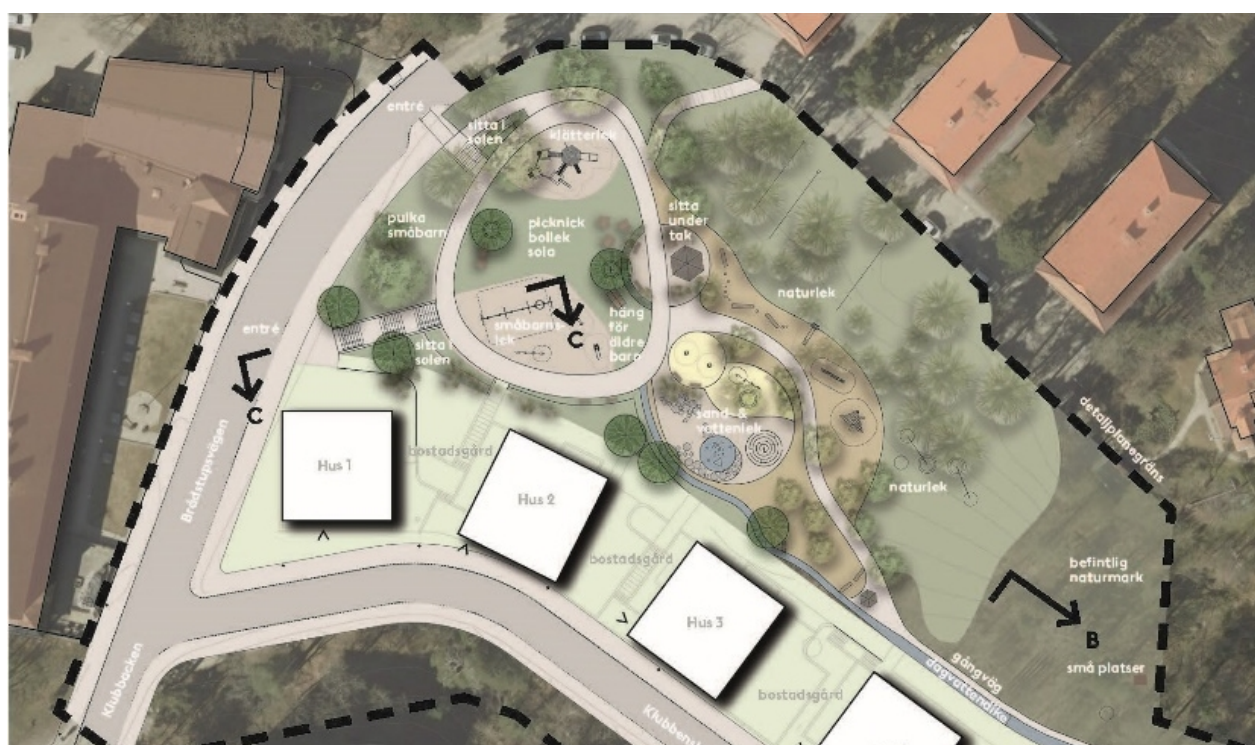


Brådstupsparken, konceptskiss för park med ny lekplats (AJ Landskap)

### Park

Konceptet för Brådstupsparken är att förstärka de värden som finns i parken och att väcka liv i delar som har potential att utvecklas. Parken beskrivs som ett litet landskap i sig, med vägar, berg, vattendrag, olika slags vegetation och solbelysta öppna ytor.

Brådstupsparkens långsträckta dalgång mot vattnet är utgångspunkt för gestaltningen. Genom att förstärka och utveckla platsens varierade vegetationskaraktärer och topografi kan stråket förvandlas till ett upplevelsestråk med fokus på upptäckarglädje: en sekvens av parkrum som övergår från det mer organiserade till skogens vildare partier. De naturgivna förutsättningarna bildar ramarna för parkens karaktär, till exempel den öppna ytan som är parkens hjärta, den branta utmanande bergssidan, den ståtliga tallskogen, den ljusa lövskogen med fältskikt av gräs och paviljongen med sitt skyddande tak.



Brådstupsparken, skiss för ny lekplats.

Till vänster Bellmanskällan. Norr till höger. (AJ Landskap).

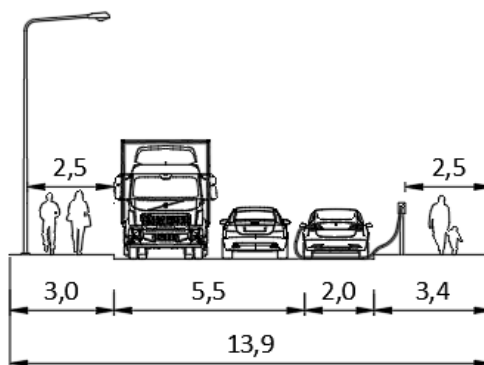


## Gator och trafik

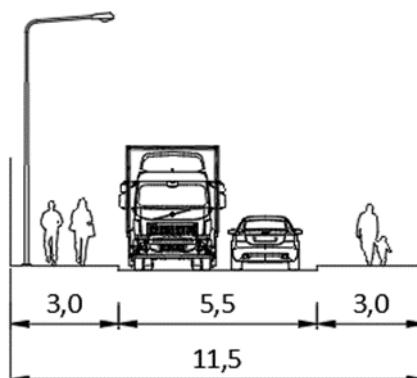
### Gatunät

Klubbensborgsvägen kommer att kompletteras med gångbana på den västra sidan med en bredd på 3 meter. Även gångbana på östra sidan kommer att justeras till 3 meter. Brådstupsvägen kommer att kompletteras med gångbana på den norra sidan mitt emot Kv Bellmanskällanan 11 plus utrymme för laddstolpar till en bredd på totalt 3,4 meter samt breddning av gångbana på södra sidan utanför Bellmanskällan 11 till 3 meter.

Ett nytt övergångsställe föreslås i samband med ny entré till parken, som ansluter till befintlig gång- och cykelväg till Gropen.



Brådstupsvägen, principsektion (Structor)



Klubbensborgsvägen, principsektion (Structor)

### Biltrafik

Parkering för befintliga boende bedöms av staden fortsatt kunna lösas längs Brådstupsvägen. Parkering för den nya bebyggelsen anordnas i underbyggt garage på egen fastighet. Särskild plats för besöksparkering anordnas. Garageinfarter planeras ansluta till Klubbensborgsvägen vid hus 4 och hus 7. Garage 1 anläggs under hus 2-4, garage 2 under hus 6-7.

Parkeringar för personer med funktionsvariation (rhp) ska kunna anordnas i form av markparkeringar vid hus 5, 8, 9 och 10.

Antal p-platser under hus och i garage: 61 st

Antal markparkering: 4 st

Totalt: 65 st



Principsektion för relation mellan park, kvarter och gata vid underbyggd gård (Dinell Johansson och Veronika Borg för Primula)

#### Gång- och cykeltrafik

Ingen justering av cykelvägnätet kommer att göras i samband med projektet då varken stadens cykelplan eller antal nya bostäder pekar på nya behov. Cykling kommer fortsatt ske i blandtrafik eller på gång- och cykelvägen söderut mot Gropen eller österut mot Axelsberg.

Cykelparkering för den nya bebyggelsen ordnas inomhus och kompletteras med cykelplatser utomhus.

#### Kollektivtrafik

Lokalbuss trafikerar området längs Klubbbacken och Selmedalsvägen till Mälarhöjdens tunnelbana och har en hållplats inom 200 meter. Närmsta tunnelbanestation är Mälarhöjden (cirka 700 meter) och Axelsbergs centrum (cirka 1000 meter), där även flera busslinjer trafikerar.

#### Tillgänglighet

Planförslaget utgår från de befintliga gatorna och dess lutningar. Klubbenborgsvägen kommer fortsatt att luta 8 %. Tillgängliga entréer skapas på kvartersmark. Parkering för personer med rörelsehinder (prh) ska lösas i garage respektive på kvartersmark.

## **Teknisk försörjning**

### Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till allmänna ledningar för vattenförsörjning. Separata ledningar för spill- respektive dagvatten planeras i Klubbenborgsvägen.

### Dagvatten

Dagvattenhantering i form av ett makadamdike (flyttning av befintligt dagvattendike) och en reningsdamm föreslås på allmän plats. För att fortsatt kunna leda dagvatten från öster till dagvattendiket föreslås en ny anslutningspunkt till Brådstupsparken där vattnet först leds till en regnbädd innan det leds vidare till dagvattendiket. Södra Klubbenborgsvägens dagvatten samlas till samma punkt för att ledas till diket. Dagvatten från Norra Klubbenborgsvägens kan ledas till befintlig grönyta som föreslås byggas om till regnbädd eller skelettjord med plantering.

På kvartersmark renas dagvatten i regnbäddar som sedan rinner renat till det allmänna dagvattendiket och ut i Mälaren.

### El/Tele

En ny elnätstation behövs inte. En befintlig elnätstation som ligger på östra sidan av Klubbenborgsvägen flyttas till en ny plats längre norrut. Den nya bebyggelsen ansluts till allmänna ledningar för el och tele som finns i området.

### Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen ansluts till allmänna ledningar för fjärrvärme som finns i Brådstupsvägen.

### Avfallshantering

Ett gemensamt mobilt sopsugssystem föreslås för hantering av restavfall. Sopnedkast placeras tillgängligt vid varje bostadsentré. Dockningspunkten föreslås placeras på fasaden till hus 1. Punkten ska vara åtkomlig från angöringsplatsen längs gatan. Systemet ansluts till Hus 1-7. Hus 8-10 föreslås lämna sitt restavfall i Hus 4-7. Eventuellt behov av fler dockningspunkter ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Varje hus förses med miljörum för sortering av pappersförpackningar, tidningar, wellpapp, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas liksom grovsopor. Uppställningsplatser för hämtfordon av dragkärl anordnas längs Klubbenborgsvägen framför respektive hus.

Räddningstjänst  
Räddningstjänsten når de nya byggnaderna via de allmänna gatorna.



Visionsbild, vy från lekplatsen mot nordost / mot hus 2 - 5  
(Dinell Johansson för Primula)

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11 a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

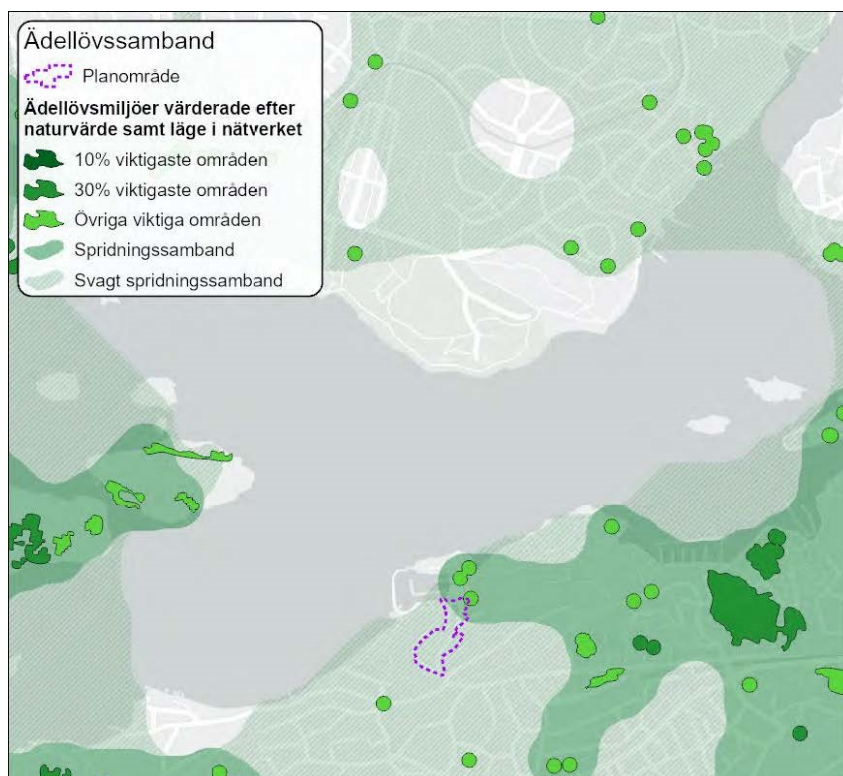
Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Förslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## Naturmiljö

### Naturvärden och spridningssamband

Kantzoner med främst påtagligt naturvärde (klass 3) som trivialskog och slänter mellan Klubbenborgsvägen och Brådstupsparken förslås bebyggas för att bevara den västra delen av planområdet med högt naturvärde (klass 2). Öster om Klubbensbergsvägen påverkar en mindre del kvartersmark ett område med högt naturvärde (klass 2) och en liten del av ett område med påtagligt naturvärde (klass 3). Kvartersmark har minimerats och endast 5 av 10 föreslagna bostadshus är underbyggda med garage. Påverkad naturmark på kvartersmark återställs och alla gårdar ska vara gröna bortsett från entré, trappor, garagednfart och en mindre uteplats. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att strukturen som 'hus i park' fortsatt ger spridningsmöjligheter längs Brådstupsparken mot Mälaren, mellan husen och att de planterbara gårdarna kan bidra till biologisk mångfald.



Spridningssamband för insekter knutna till ädellövträd i Söderort, 2021 (Ekologigruppen). Planområdet ligger i en zon med svagt spridningssamband för eklevande arter och tangerar ett 'övrigt viktigt område' endast mot norr.

Barrskogssambandet har karterats som svagt och klassas som ett mosaikartat spridningssamband för barrskogsfåglar.



### Särskilt skyddsvärda träd

Plansamrådet ska även fungera som samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samrådet gäller två tallar, tre skogslönnar och en asp.

20 särskilt skyddsvärda träd (klass 1) finns inom planområdet. Sex av dessa påverkas av den framtida exploateringen.

Tallarna (2 st) är grova hålträd (döda stående träd).

De tre skogslönnarna är också grova hålträd (två av dessa är döda stående träd).

Aspen (1st) är ett grovt hålträd (en låga med tre stammar).



Sex särskilt skyddsvärda träd som behöver fällas för den framtida exploateringen. (Nummer enligt objektkatalog i Ekologisk utredning, Ekologigruppen)

Stadsbyggnadskontoret önskar samråd om fällning av träden med hänvisning till att planstrukturen är framtagen för att undvika ingrepp i planområdets västra del (naturvärdesklass 2) med flera särskilt värdefulla träd och tallar som är prioriterade enligt Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald. Veden föreslås sparas i planområdet.

## Groddjur

Planområdet bedöms idag ha liten funktionell betydelse för spridning av groddjur då leklokaler saknas.

## Tvingande åtgärder för fågel

Enligt artskyddsutredningen för fågel som genomförts bedöms planförslaget vara genomförbart utan att ett förbud enligt 4§ artskyddsförordningen riskerar att utlösas förutsatt att åtgärder genomförs. De tvingande åtgärderna enligt utredningen är följande:

- Avverkning, röjning och schakt utanför häckningssäsong
- Plantering av lövträd i norra delen av Klubbenborgsvägen
- Anläggning av artrika skogsbryn och skötsel av befintliga bryn
- Plantering av buskar och träd på gårdarna
- Gräsytor med hög biologisk mångfald
- Skötselåtgärder för att gynna död ved och gamla träd (inkl veteranisering)
- Holkar för stare respektive svartvit flugsnappare

Åtgärd	Björkrast	Grönfink	Gröngöling	Mindre hackspett	Spillkraka	Stare	Stenknäck	Svartvit flugsnappare	Artsångare
Bibehåll grön spridningszon i norra delen av planområdet på minst 50 m <sup>1</sup>	X		X	X	X		X	X	X
Plantering av lövträd och nyetablering av lövskog i spridningszonen i norra delen av Klubbenborgsvägen			X	X			X	X	X
Plantera och anlägg artrika skogsbryn	X	X	X	X			X	X	X
Plantera nya träd och buskar på gårdsmark och intill gaturum	X	X							X
Skapa död ved genom veteranisering			X	X	X	X			
Skapa gräsytor med hög biologisk mångfald	X	X	X				X		
Sköt skogsmiljöer med avseende på att gynna död ved och gamla träd			X	X	X	X		X	
Sköt skogsbryn så att biologisk mångfald gynnas	X	X	X	X		X	X	X	X
Röjning av smala stråk i den idag tätta lövskogen <sup>1</sup>			X	-			X	X	X
Sätt upp minst 10 holkar anpassade för stare respektive svartvit flugsnappare						X		X	

<sup>1</sup> Åtgärd som bedöms vara nödvändig för fladdermöss (Ekologigruppen 2022)

Tabell med föreslagna åtgärder ur artskyddsutredning för fågel (Ekologigruppen). Tabellen redovisar åtgärder som bedöms krävas för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas. Ett rött kryss visar att åtgärden är nödvändig (tvingande) att utföra. Ett svart kryss visar att åtgärden är gynnsam för arten.

## Tvingande åtgärder för fladdermöss

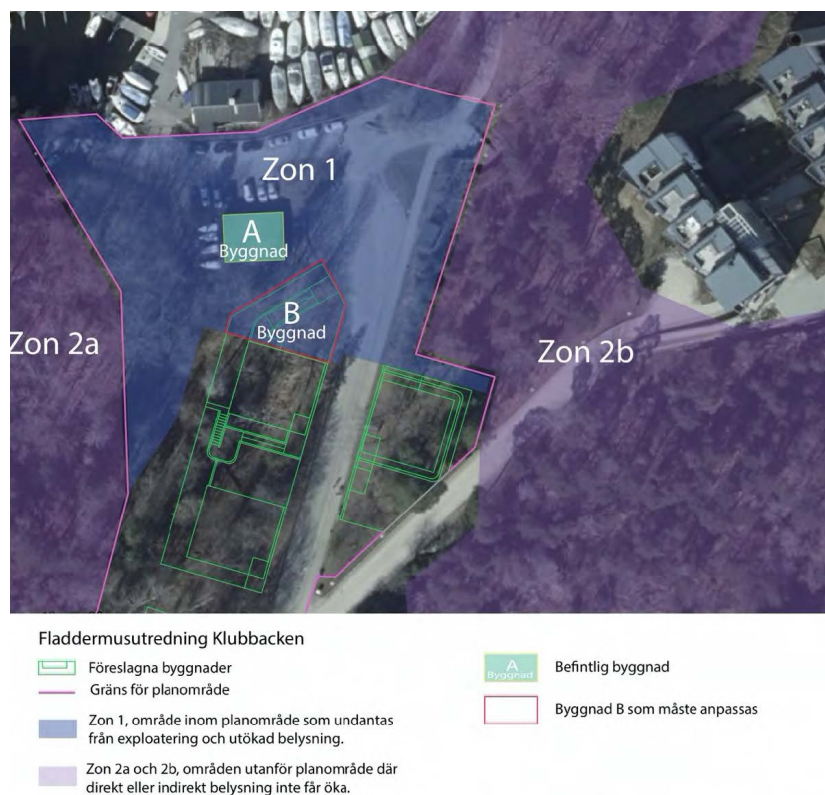


Illustration över planområdets norra del ur artskyddsutredning för fladdermöss (Ekologigruppen). Inom zon 1 har hänsyn tagits till utredningen och ingen byggnad har placerats i zon 1 för att inte riskera utlösa ett förbud från artskyddsförordningen. De norra bostadshusen har placerats söder om zon 1. Endast en garagedfart ligger nedsänkt i zon 1 och omges av återställd naturmark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att hänsyn har tagits till placering av de norra bostadshusen som placerats mer än 50 meter från strandlinjen.

Enligt artskyddsutredningar för fladdermöss bedöms planförslaget vara av sådan art att ett förbud enligt 4§ artskyddsföreningen inte riskerar att utlösas om åtgärder genomförs. De tvingande åtgärderna enligt utredningen är följande:

- Placering av bebyggelse utanför zon 1
- I byggskedet tillåts inga arbetsområden i zon 1 och fällning av träd undviks april – november
- Trädplantering i norr (se zon 1 och 2b i bilden nedan)
- Gynna gamla träd och en variationsrik skog med omväxlande slutna partier och öppna stråk
- Fladdermusholkar

- Utformning av belysning så att den inte ökar i och kring norra delen av planområdet (se zon 1, 2a och 2b i bilden nedan)

Tvingande åtgärder för fladdermöss ska enligt utredningen vara på plats innan bebyggelse sker.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärderna behöver utredas vidare och bör omfatta planområdet samt inkludera närliggande miljöer som Mälarens strand med Mälarhöjdens båtklubb, kajakklubben, Klubbensborg och parken Gropen.

Naturvårdsinriktad skötsel saknas i området idag. De tvingande åtgärderna för fågel och fladdermöss bedöms kunna ligga till grund för en övergång till naturvårdsinriktad skötsel av park- och naturmark för att gynna naturvärden och biologisk mångfald i stadsdelen.

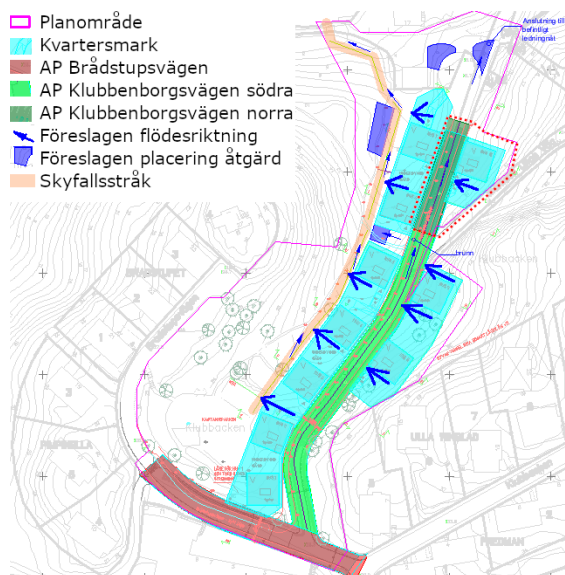
Delar av ytan som i utredningarna föreslås för åtgärder är i den angränsande detaljplanen planlagd som småbåtshamn som förvaltas av idrottsförvaltningen. Ytorna sköts till stor del av båtklubben (stängslad yta) och delvis av stadsdelsförvaltningen. Andra ytor arrenderas av Klubbensborg för campingverksamhet. I det fortsatta planarbetet behöver det utredas mer specifikt vilka åtgärder som kan genomföras var.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.





Dagvattenhantering med åtgärdsförslag för allmän plats och kvartersmark. (Planområdets ungefärliga läge i magenta) Regnbäddar planeras inom kvartersmark. På allmän plats samlas dagvatten i skyfallsstråket som leds till en reningsdamm innan det leds ut i Mälaren.

Dagvattenhantering för allmän plats föreslås i form av makadamdiken, regnbäddar och reningsdamm. För kvartersmark föreslås rening i regnbäddar för att tillgodose åtgärdsnivån. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Med de föreslagna åtgärderna för dagvattenrening bedöms planförslaget enligt dagvattenutredningen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Mälaren Fiskarfjärden.

Föroreningsberäkningarna visar att utgående föroreningshalter och -mängder minskar för allmän platsmark, förutsatt att föreslagen dagvattenhantering genomförs.

Stockholms stads strategi för att nå miljö kvalitetsnormerna för recipienterna är att åtgärdsnivån tillämpas vid exploatering och i övrigt arbeta med lokala åtgärdsprogram.

### Strandskydd

Strandskydd upphävs i planen för befintlig gata med vändplan samt teknisk anläggning med hänvisning till 7 kap. 18 c § i miljöbalken *'behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området'* förutom med hänvisning till punkt 2 i samma paragraf: Strandskydd upphävs för hus 6, 7 och 10 inklusive omgivande kvartersmark med hänvisning 7 kap. 18 c § i miljöbalken då

området är *'väl avskilt från området närmast strandlinjen'* genom småbåtshamnen och dess verksamhet med mastförråd, angöringsväg, parkeringsplats och instängsling av båtuppläggningsplatsen, bryggorna och vattenytan.

Inhägnaden samt ytan med mastförråd, angöringsväg till båtklubben och parkering skiljer den planerade bostadsbebyggelsen från vattnet. Båtklubben och båtklubbens skyddande pir ligger på utfyllnadsmassor d.v.s. mark som staden bedömer är svår att återställa till en naturlig strandmiljö p.g.a. föroreningar i sediment och på land.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Genom att behålla en fri passage till och utmed stranden och genom att endast ta en liten del av den totala grönytan i anspråk för bebyggelse bedömer stadsbyggnadskontoret att påverkan på det rörliga friluftslivet och djur- och växtlivet blir marginell.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

I kulturmiljöutredningen bedöms förslaget ta hänsyn till kulturhistoriska värden genom planförslagets förhållningssätt till landskapets topografi, den omgivande bebyggelsens struktur som *'hus i park'* och de befintliga husens enkla gestaltning.

Den föreslagna planen innebär en förändring men stadsbyggnadskontoret bedömer att läsbarheten av den befintliga miljön med *'hus i park'* och den gröna inramningen genom tydliga siktlinjer till park och natur kvarstår. Också parken har kvar sin centrala plats i stadsplanestrukturen, väl synlig från kvarteret Bellamanskällan och kopplad till Brådstupsvägen - nu betonad av hus 1 som entréhus med gradänger ner i parken och utblickar och fysiska kopplingar längs med Klubbensborgsvägen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Utförandet med ny bebyggelse i en upprepad sekvens av punkthus, med likartad utformning och som uppförs samlat längs Klubbensborgsvägen, bedöms som positivt utifrån antikvariskt perspektiv. Bebyggelsen skapar en ny tydlig årsring med sammanhållen karaktär som bygger vidare på de övergripande karaktärsdragen hos områdets bebyggelse och planstruktur.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadsförslagen håller en hög arkitektonisk kvalitet och uppfyller planens syfte om ett homogent uttryck och en sammanhållen helhet.

### **Social hållbarhet**

#### **Barnkonsekvenser**

Den integrerade barnkonsekvensanalysen visar att barnen har flera uppskattade platser på lekplatsen (redskapslek och fri lek) och i den omgivande naturen (fri lek). Platserna bedöms kunna vara kvar respektive kunna ersättas. Planförslaget behåller i stort dagens befintliga karaktär med uppdelningen i “programmerad park” och naturlek, samt utvecklar ytterligare naturlek i skogspartiet vilket bedöms som positivt.

Barnens trafikala trygghet ökar. En kompletterande gångbana tillkommer på västra sidan om Klubbensborgsvägen samt på Brådstupsvägen söder om Brådstupsparken. Ett nytt övergångsställe planeras över Brådstupsvägen som förbindelse mellan Brådstupsparken och gång- och cykelvägen väster om Bellmanskällan 11 som leder till Gropen. Fler övergångsställen har av stadens trafikexperter bedömts inte behövas då trafikmängden och hastigheten i området är fortsatt låga. Med fler övergångsställen bedöms barnens oberoende kunna öka.

Från öster blir parken mer tillgänglig genom den nya trappkopplingen i höjd med Mamsell Ullas väg och över bostadsgårdarna ner till Brådstupsparken.

Planförslaget ger möjlighet att utforma Brådstupsparken för en bredare målgrupp. Förslaget kan utvecklas så att både yngre och äldre barn kan leka sida vid sida i parken.

#### **Konsekvenser för nuvarande och framtida boende.**

Kontoret bedömer att Brådstupsparken idag främst är en lekplats som har potential att utvecklas med platser för unga vuxna, vuxna och äldre i samband med den nya entrén till parken kopplat till både det befintliga centrum och hus 1 med sina lokaler i bottenvåningen.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Planområdets ekvivalenta ljudnivå på mindre än 40 dBA bedöms inte öka.

### Översvämningsrisker

Vid ett hundraårsregn kommer vattennivån stiga i dagvattendiket och reningsdammen innan det rinner ut i Mälaren.

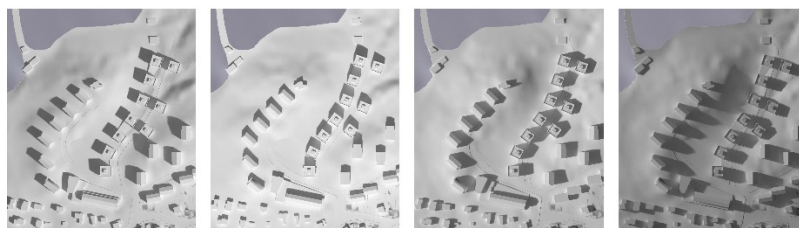
### Markföroreningar

Påvisade föroreningshalter bedöms inte utgöra ett hinder för ändrad markanvändning till bostadsändamål, förutsatt att potentiella risker hanteras vid en kommande anläggningsentreprenad.

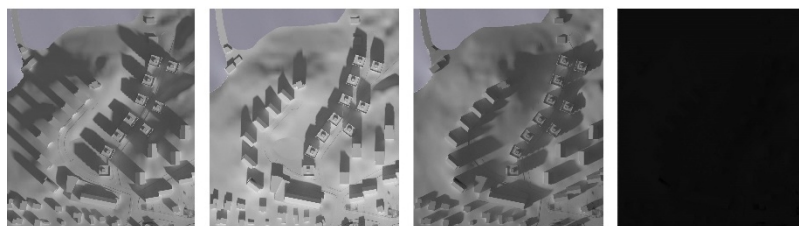
### Ljusförhållanden

Bostadsgårdarna har under våren, sommaren och hösten genomgående de bästa ljusförhållanden under förmiddagen, sen eftermiddag och kväll. Entrén till parken och gradängerna vid hus har ett bra läge mitt på dagen, på eftermiddagen och kvällen vår, sommar och höst.

I parkens centrala del och lekplats är det goda ljusförhållanden under sommaren och mitt på dagen under vår och höst.



Ljusförhållanden i juni klockan 9, 12, 16 och 18



Ljusförhållanden i mars klockan 9, 12, 16 och 18

### Tidplan

Samråd 2 maj 2023 - 13 juni 2023

Granskning kvartal 1, 2024

Antagande (SBN) kvartal 2, 2024



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark.
- Ledningsägarna ansvarar för flytt av ledningar och elnätstation.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

#### Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är Stockholms Stad.

#### Avtal

- Avtal träffas mellan exploateringskontoret och byggaktören för exploatering av kvartersmark.
- Avtal träffas mellan ledningsägare och byggaktören för anslutning av kvartersmark.
- Byggaktören svarar för servisanmälan, abonnemang eller motsvarande för respektive servis och anslutning av media till kvartersmarken.

#### Utbyggnadsordning

Det finns ledningar som behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Dessa kommer att flyttas innan byggaktörerna kan påbörja sina arbeten.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av stadsplanen Pl 2178 samt detaljplan Dp 8263 upphör att gälla.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del av fastigheten Hägersten 1:1, hela Hägersten 1:63 samt del av Eolshällsverket 1.

### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, och teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för gång-, cykel- och fordonstrafik, parkområde samt natur.



*Gula områden bildar fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning från Hägersten 1.1 och fastighetsreglering från Hägersten 1:63. Grönt och blått område regleras från Hägersten 1:63 resp. Eolshällsverket 1 till Hägersten 1:1. Grått område kan bilda fastighet för teknisk anläggning. Grått raster inom bostadskvarteren visar befintlig ledningsrätt.*

### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark för bostadsändamål ska bilda egna fastigheter genom avstyckning från Hägersten 1:1. Idag är marken i huvudsak belägen inom områden planlagda som park

respektive natur. Områden utlagda som kvartersmark för teknisk anläggning kan bilda egen fastighet genom avstyckning från Hägersten 1:1. Del av Hägersten 1:63 regleras till en av bostadsfastigheterna. Resterande del regleras till Hägersten 1:1. Hägersten 1:63 upphör därmed. En mindre del av Eolshällsverket 1 regleras till Hägersten 1:1. Figuren illustrerar de fastighetsregleringar och avstyckningar som blir aktuella.

#### Ledningsrätter

Rätten för allmänna ledningar i ledningstunnel säkras genom ledningsrätt, markerad med **u** på plankartan och lägsta schaktningsnivå som endast får understigas av tunnel. Befintlig ledningsrätt för fiberoptisk kabel i tunnel fördelas vid fastighetsbildningen så att den belastar två av bostadsfastigheterna.

#### Servitut

Om det blir aktuellt med mobil sopsugsanläggning under parkmark mellan hus 5 och 6 behöver servitutsavtal för ledningsdragning tecknas mellan Stockholms stad och byggaktören.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktörerna bekostar framtagandet av detaljplan enligt överenskommelse om byggaktörsdriven process. Byggaktörerna står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark och svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

#### Ledningar

Staden bekostar omläggning av ledningar.

#### Gatukostnader

Staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gatusektion och ombyggnad i angränsande parkmark. Byggaktören ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Byggaktör förvärvar del av marken inom planområdet i enlighet med villkor i gällande avtal.

#### Fastighetsbildning

Staden bekostar fastighetsbildning om marken ska upplåtas med tomträtt. För den kvartersmark som ska säljas ansvarar exploitören för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele m. m.

Exploatören bekostar för egen fastighets anslutning till ledningsnätet för el och tele med mera.

#### Grönkompensation

I samband med genomförandet av planen säkerställs områdets natur- och parkvärden genom att:

- Tvingande åtgärder för fågel och fladdermöss genomförs.
- En naturvårdsinriktad skötselplan för Brådstupsparken och omgivande naturmark tas fram.
- Val av inhemska träd främst ek och tall samt bärande buskar och träd i de planteringar som sker på gårdar och allmän plats. Tvingande åtgärder och grönkompensation utreds vidare under granskningskedet.

#### Tekniska frågor

##### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns inom planområdet. Del av vattenledning i södra delen av planområdet behöver flyttas.

##### Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska renas och fördröjas enligt stadens åtgärdsnivå och avleds sedan till dagvattendike i Brådstupsparken. Dagvatten på allmän plats leds primärt till recipienten via naturmarken förbi öppna växtbäddar och reningsdamm. På allmän plats behöver dagvattenledningen från Brf Eolshäll och naturmark söder om Mamsell Ullas väg flyttas.

##### El/Tele

El och tele finns inom planområdet. En elnätstation norr om Mamsell Ullas väg behöver flyttas.

##### Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Brådstupsvägen.

##### Tillstånd, dispenser och anmälan

Föreslagna åtgärder såsom dagvattenrening, ledningar och gata inom strandskyddat område planlagt som park, natur eller vatten kräver strandskyddsdispens enligt Miljöbalken.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.