



Handläggare: Suzanna Tsygankova  
Tfn 08-508 27 568

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Äppelviken 1:7 m fl i stadsdelen Äppelviken (6 lägenheter, gemensamt garage-förråd)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Tf Niklas Svensson

Bo Bergman

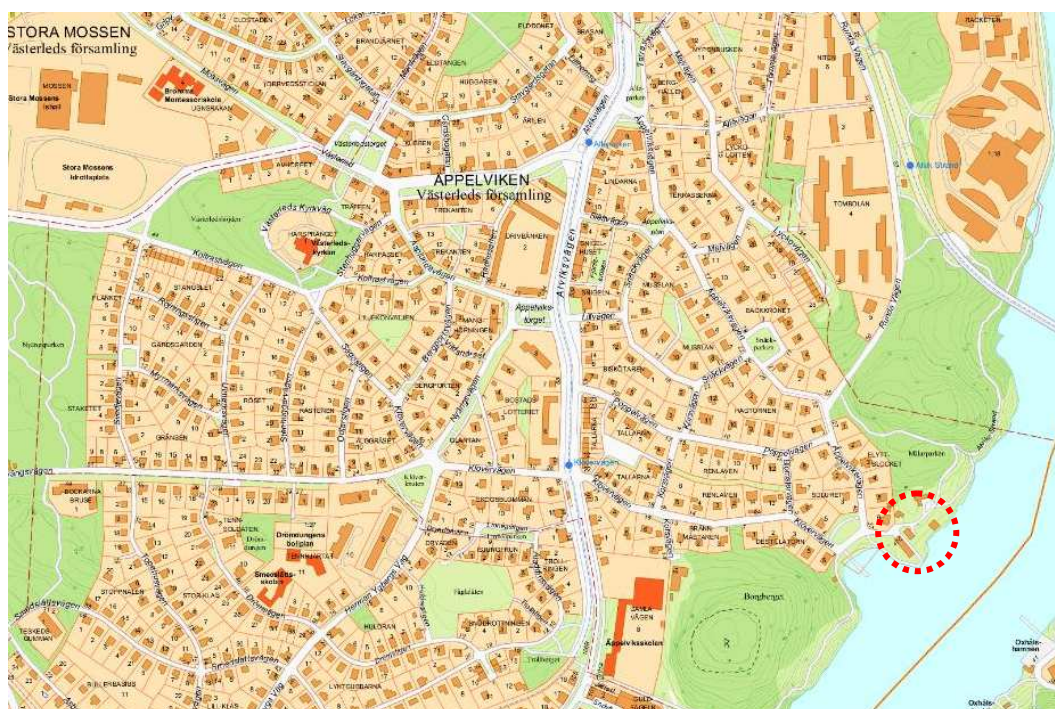
Nina Åman

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret inkom 2012-06-01 med en begäran för detaljplanändring för fem befintliga byggnader (Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt garagebyggnad) inom del av fastigheten Äppelviken 1:7 m fl. i stadsdelen Äppelviken.

Planförslaget syftar till att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden. Allmänhetens tillgång till området ska tryggas så att allmänheten kan ta del av områdets kulturhistoria. En båtkaj/strandpromenad längs viken som leder fram till den äldre ångbåtsbryggan säkerställer detta och skapar möjligheter till rekreation vid vattnet. Förslaget innebär att utreda möjligheten att stycka av och förvärva tomterna runt fem byggnader inom Äppelviken 1:7 – Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt garagebyggnad. Idag står byggnaderna på parkmark som ägs av staden. För att möjliggöra styckning krävs en ny detaljplan. I den nya detaljplanen önskar Stadsbyggnadskontoret reglera mark-användningen för att skydda kulturhistoriska värden runt husen.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till planförslaget, vars syfte i huvudsak är att bekräfta befintliga byggnader och säkerställa områdets användning, karaktär och kulturhistoriska värden.



Röd markering visar ungefärligt planområde

## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetskontoret inkom 2012-06-01 med en begäran för detaljplanändring för del av fastigheten Äppelviken 1:7 m fl. i stadsdelen Äppelviken.

Äppelviken 1:7 ligger i stadsdelen Äppelviken och har en yta på totalt ca 83 000 kvadratmeter. I fastigheten ingår parkområden, vägar samt några byggnader. Den del av fastigheten som berörs består av fyra stycken bostadsbyggnader samt en garage- och förrådsbyggnad.

### Syfte

Planen syftar till att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden. Planen ska ge utrymme för bostäder (en del med icke störande verksamheter i bottenvåningar) samt utreda möjligheten till en flexibel användning av bebyggelse som används som förråd- och garagebyggnad idag. Allmänhetens tillgång till området ska tryggas så att allmänheten kan ta del av områdets kulturhistoria. En båtkaj/strandpromenad längs viken som leder fram till den äldre ångbåtsbryggan säkerställer detta och skapar möjligheter till rekreation vid vattnet.

Området kring fastigheten, kallat Mälarparken, är ett populärt parkområde med välbesökta promenadstråk. Området ovanför båtklubben, belägen precis nedanför en utav de berörda villorna, skulle kunna tänkas utgöra ett mycket bra läge för en grannskapspark. En utredning föreslås för att undersöka möjligheterna till utveckling av detta område i samband med ovanstående planändring. I samband med detta även en utredning gällande anläggning av en strandpromenad utefter strandlinjen framför berörda byggnader. Detta för att tillförsäkra och utöka

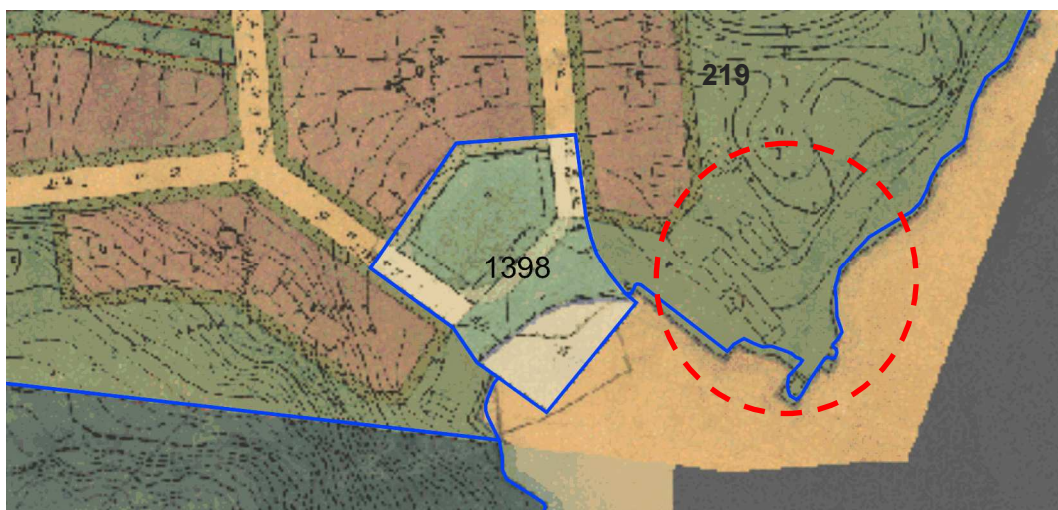
allmänhetens tillgång till området, vilket bör tas i beaktande med hänsyn till att området klassas som värdefull naturmark och de berörda byggnaderna är av kulturhistoriskt värde.

#### Planområdets läge, omfattning och ägarskap

Planområdet omfattar till största delen Äppelviken 1:7 samt delar av strandkanten som hör till fastigheten Äppelviken 1:11 i stadsdelen Äppelviken. Gränsen mellan fastigheterna går delvis på land, delvis i vattnet. Planområdet har en yta på totalt ca 83 000 kvadrat meter. I fastigheten ingår parkområden, vägar samt några byggnader. Den del av fastigheten som berörs består av fyra stycken bostadsbyggnader samt en garage- och förrådsbyggnad.

Båda fastigheterna Äppelviken 1:7 och Äppelviken 1:11 ägs av staden.

#### Tidigare ställningstaganden



Gällande detalplaner med markerad planområde

#### *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*

I *Promenadstaden* definieras planområdet som gles stadsbebyggelse. Det intilliggande Mälarparken redovisas som park- och naturområde. I *Gröna Promenadstaden* redovisas Mälarparken som en del av Stockholms ekologiska infrastruktur, ett område som är ekologiskt särskilt betydelsefullt inom Stockholms stad.

I planområdets närhet ligger Alvik, som i *Promenadstaden* utgör den centrala stadens utvidgning samt beskrivs som ett stadsutvecklingsområde. Alvik beskrivs också som en urban länk mellan västerort och övriga staden.

#### *Byggnadsordningen*

Byggnadsordningen anger trädgårdsstad med karaktären av fritt liggande hus i trädgårds- eller naturlandskap, ofta med grön förgårdsmark mot gatan.

### Detaljplan

Fastigheten Äppelviken 1:7 berörs av stadsplan Pl 219 från år 1922. Enligt gällande detaljplan, ligger byggnaderna på mark för allmän plats, planterad. Nordväst om aktuell plats anger gällande detaljplan bostäder, friliggande.

### Pågående planer i närområdet

I närområdet pågår planarbete för 130 bostäder längs Västerled vid Skidbacksskogen och vid Stora mossens IP.

### Natur

Byggnaderna är belägna i lummig parkmiljö i direkt anslutning till Mälarparken. Området ingår i ett stråk som kallas "Mälarstrandens sommarbebyggelse" som av Stockholms stadsmuseum pekats ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Låga och öppna häckar med grindar av trä utgör viktiga karaktärsdrag. Terrasseringar och murar av natursten på tomterna är en del av tomternas historiska och estetiska karaktär. Kajen och ångbåtsbryggan av natursten är av historiskt värde för området och Stockholms kommunikationshistoria. Äldre träd som kantar tomter och står som portar till ångbåtsbryggan bör skyddas.



Vy mot Mälarparken



Vy mot vattnet

### Gator och trafik

#### Gatunät

Planområdet gränsar till Äppelviksvägen och Klövervägen. Angöring till planområdet sker direkt från Äppelviksvägen. Planen medför inte några ändringar vad gäller det befintliga gatunätet.

#### Biltrafik

Stadsdelen nås med bil i norr via Äppelviksvägen från Älviksvägen.

#### Kollektivtrafik

Den närmsta spårvagnsstation är Klövervägen, ligger cirka 500 m från planområdet.

## Nuvarande förhållanden



Vy över ungefärligt planområdet markerat med vit.

## Bebyggelse

De fem berörda byggnaderna ägs av Fastighetskontoret och uthyrs som permanentbostäder samt garage/förråd till sammanlagt sex stycken hyresgäster.



Stora Sjövillan (Äppelviksvägen 47A, 47B, 47 C)



*Lilla Sjövillan (Äppelviksvägen 43)*



*Mangelbodsvillan (Äppelviksvägen 45)*



*Alphyddan (Äppelviksvägen 39)*



Garage / förråd

**Stora Sjövillan** är ett sommarnöje beläget i södra delen av Mälarparken vid vattnet invid Äppelvikshamnen. Den består av 3 lägenheter för permanentboende, ca 704kvm bta. Byggnaden är blåklassad. Bryggaren och destillatorn Lars Fredrik Blackstadius började bedriva brännerirörelse i Äppelviken på 1840-talet och omvandlade torpet Äppelviken till en gård. 1847 uppförde han Stora Sjövillan som utgjorde brännvinsbränneri fram till 1864. När bränneriet lades ner byggdes Stora Sjövillan om till corps-de-logi för familjen Blackstadius. Huset försågs bland annat med tre verandor. Efter några år hyrdes övervåningen ut till sommargäster. Under denna tid fungerade den södra verandan som väntrum för ångbåtgästerna. På 1880-talet byggdes Stora Sjövillan om till permanentbostad. Byggnaden är i två våningar med souterrängvåning och inredd vind. Det nuvarande utseendet är uppskattningsvis från slutet av 1800-talet, då huset byggdes om från bränneri till sommarbostad. Byggnaden har med sin från slutet av 1800-talet välbevarade och tidstypiska exteriör synnerligen stora arkitektoniska och byggnadshistoriska värden. Stora Sjövillan är en viktig rest av den äldre bebyggelsen i Äppelviken och har genom sin koppling till Äppelvikens gård ett stort lokalthistoriskt värde. Genom sin historia som bränneri och sommarbostad har anläggningen även ett samhälls- och socialhistoriskt värde. Omgivande mark med gräsytor mot sydväst, grusad gång mot norra gaveln samt mot nordost. Vid södra gaveln mot vattnet finns en berså och en brygga. Tomt med lövträd, fruktträd och buskar, avgränsas med häck samt mot sydost en stenmur.

**Lilla Sjövillan** består av en permanentbostad, 206kvm bta uppfördes under Blackstadius tid som bostad för sommargäster. Byggnaden är grönklassad. En tid fungerade huset som tvättstuga för Blackstadius och sommargästerna. Stockholms stad köpte huset 1908 och det gjordes då om till permanentbostad, verandan mot sjön tillkom även då.

**Mangelbodvillan** består av en permanentbostad och är grönklassad. Byggnad i en våning som uppskattningsvis fick sitt nuvarande utseende i slutet på 1800-talet. Under bränneriets blomstringstid uppfördes en spannmålskvarn öster om Stora Sjövillan, med en tillhörande hästvandring. När bränneriet lades ner bosatte sig familjen Blackstadius i Stora Sjövillan som inreddes som bostad. Kvarnen byggdes om till mangelbod som nyttjades av Blackstadius, härav kommer namnet mangelbods-villan. En drängkammare uppfördes intill mangelboden. Huset blev sedermera sommarbostad för gäster för att senare övergå till permanentbostad.

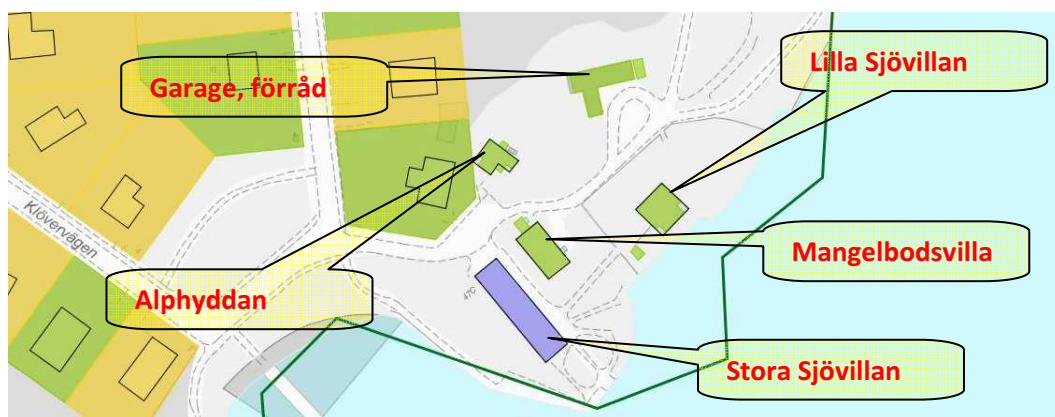
**Alphyddan** består av en permanentbostad, 99kvm bta och är grönklassad. Alphyddan uppfördes under senare delen av 1800-talet som bostad för sommargäster.

**Garage / förråd** - byggnad som används som garage/förråd av bostadshusen, 172kvm bta.

Byggnaderna förses med elvärme och är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Spillvattnet har en pumpstation som ligger vid Stora Sjövillan. Soporna hämtas idag vid Stora Sjövillan, där en sopstation finns. De boende parkerar längs vägen och vid garage- och förrådsbyggnaden.

#### Kulturhistoria

På fastigheten Äppelviken 1:7 finns idag byggnaderna Stora Sjövillan (blåmarkerad på den kulturhistoriska klassificeringskartan), Alphyddan, Mangelbodsvillan, Lilla Sjövillan och en f d lada/ekonomibyggnad (samtliga grönmärkade på den kulturhistoriska klassificeringskartan). Den blåmarkerade byggnaden bedöms ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde, och de grönmärkade byggnaderna bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde. Kring husen finns inslag såsom t ex låga häckar och grindar, murar och terrasseringar, äldre träd och slingrande grusvägar som ingår som en viktig del av kulturmiljön, samt förstärker och sammanbinder de enskilda kulturhistoriskt intressanta byggnaderna. Området ingår vidare i ett stråk som kallas "Mälarstrandens sommarbebyggelse" som av Stadsmuseet pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö. Stadsdelen Äppelviken är som helhet också utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Stadsmuseets bedömning är att byggnaderna tillsammans med markplaneringen utgör en ålderdomlig miljö med synnerligen stora kulturhistoriska värden.



*Byggnaderna med kulturhistorisk klassificering*

### Antikvarisk bedömning av projektets påverkan på miljön

Stadsmuseets bedömning är att föreslagen detaljplan inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel att en MKB behöver göras.

### Inverkan på kulturmiljön att tänka på vid fortsatt planarbete

Stadsmuseet bedömer att det är möjligt att stycka av de enskilda fastigheterna. Det är dock ur kulturhistoriskt perspektiv mycket viktigt att miljön fortsatt hålls samman och kan upplevas som en helhet. Trädgårdstomterna med terrasseringar, växtlighet och befintliga avgränsningar bör utgöra utgångspunkt för avstyckningar. Hur avstyckningen ska göras för att kulturhistoriska värden ska tillgodoseas bör utredas vidare.

### Planförslaget

Planen ska ge utrymme för bostäder (en del med icke störande verksamheter i bottenvåningar). Garage- och förrådsbyggnaden föreslås ändras till handelsändamål med icke störande verksamhet för att pröva möjligheten till en flexibel användning samt skydda befintlig byggnads kulturvärden med planbestämmelser. Området kring byggnaderna utläggs till kvartersmark. Fastighetsindelningsbestämmelser ska ange att separata fastigheter bildas för respektive byggnad; Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan och garage – och förrådsbyggnaden. Allmänhetens tillgång till området ska tryggas så att allmänheten kan ta del av områdets kulturhistoria. En båtkaj/strandpromenad längs viken som leder till den äldre ångbåtsbryggan säkerställer detta och skapar möjligheter till rekreation vid vattnet. Inga om- eller nybyggnader planeras. Hela planområdet är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnader, murar, terrasseringar, kajen och ångbåtsbryggan, häckar med grindar av trä och ekar ska bevaras. In- och utfart till området föreslås ske via Äppelviksvägen. Parkering för vardagsbehov sker på de befintliga parkeringsanläggningarna inom planområdet.

## Konsekvenser för miljön

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationellt, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

### Buller

Området bedöms inte beröras av buller överskridande riktvärdena på grund av placeringen i lummig parkmiljö utan direkt närhet till högtrafikerade vägar men bullernivåer ska klargöras under planarbete.

### Riskfrågor

Området kan eventuellt vara utsatt för risk för översvämning, ras och skred med sitt strandnära läge. Detta kommer att belysas vidare i planarbete.

### Kulturmiljö

Under planarbetet kommer byggnadernas kulturhistoriska värden att belysas.

### Strandskydd

Byggnaderna är belägna i direkt anslutning till strandlinjen varpå strandskyddet träder i kraft vid upprättande av ny detaljplan.

### Tillgänglighet

Tillgänglighet i kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö kommer att utredas vidare i planarbete.

## Genomförande och ekonomi

Planarbetet bekostas av Fastighetskontoret enligt träffat planavtal. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några övriga kostnader för staden.

## Frågor att utreda under planprocessen

- Kulturmiljö
- Strandskydd
- Mark
- Buller
- Riskfrågor



- Tillgänglighet till strandpromenad

### **Planprocess och tidplan**

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande och kan handläggas enligt följande tidplan:

Start-PM	Mars 2014
Samråd	2:a kv 2014
Granskning	1:a kv 2015
Antagande	2:a kv 2015

### **Stadsbyggnadskontoret ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till detaljplaneändringen, vars syfte i huvudsak är att bekräfta befintliga byggnader och säkerställa områdets användning, karaktär och kulturhistoriska värden.