



# STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN  
Suzanna Tsygankova  
Tfn 08-508 27 568

SAMRÅDSREDOGÖRELSE  
DNR 2013-15414  
SID 1 (8)  
2016-05-09

## Uppdaterad samrådsredogörelse Detaljplan för del av Äppelviken 1:7 m.m vid kvarteret Flyttblocket i stadsdelen Äppelviken, Dp 2013-15414

### Innehåll

Uppdaterad samrådsredogörelse Detaljplan för del av Äppelviken 1:7 m.m vid kvarteret Flyttblocket i stadsdelen Äppelviken, Dp 2013-15414.....	1
Sammanfattning .....	1
Bakgrund .....	2
Förslagens syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	3
Övriga remissinstanser .....	5
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	5
Övriga, ej sakägare .....	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....	7
Föreslagna förändringar .....	7

### Sammanfattning

Fastighetsnämnden har begärt en planändring för fastighetsbildning för fem befintliga byggnader (Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt förrådsbyggnaden) inom del av fastigheten Äppelviken 1:7 m fl. All mark inom planområdet ägs av staden och är idag planlagd som parkmark. Förslaget innebär att en del av parkmark överförs till kvartersmark och gatumark i syfte att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden. Planförslaget sändes ut på samråd 2014-09-29 - 2014-11-10. Under samrådet har 22 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller föreslagna parkvägar, skydds- och varsamhetsbestämmelser, användningsgränser, användningsbestämmelser samt mindre tekniska aspekter. En del berörda hyresgäster är negativa till planförslagets parkvägar, parkeringslösningar och avfallshantering.

Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet kommer kontoret att vidarestudera följande huvudpunkter inom planarbetet.

- Frågor kring den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen med sin omgivning och dess skydds- och varsamhetsbestämmelser, plan- och användningsgränser, användningsbestämmelse samt tekniska frågor.

Utöver detta görs mindre kompletteringar av planhandlingarna.

Sammantaget ger samrådsprocessen tydligt besked om att större hänsyn måste tas till bevarandaspekterna i det fortsatta planarbetet och att ett bättre samspel med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön bör eftersträvas i förnyelseprocessen. Med utgångspunkt i plansamrådet föreslås förslaget bearbetas vidare i syfte att bättre tillgodose synpunkterna, främst beträffande kulturmiljö och påverkan på omgivande bebyggelse.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden. Förslaget innebär att tomterna runt de fem befintliga byggnaderna - Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan med badhytt, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt förrådsbyggnaden avstyckas och överförs från parkmark till kvartersmark. Vägen som går genom planområdet överförs till gatumark. Idag står byggnaderna på parkmark som ägs av staden.

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2014-09-29 - 2014-11-10. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma 7 oktober 2014. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2014-10-14 i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Flemingsgatan 4, där ca 12 personer närvarade.

## Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har för närvarande inga synpunkter på planförslaget.

#### Trafikförvaltning

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

#### Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär har ingenting att tillägga i ärendet.

#### Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

#### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot upprättat planförslag.

#### Bromma stadsdelsförvaltningen, Stadsdelsnämnden

Stadsdelsförvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till förslaget och anser att det är viktigt att det görs tillgängligt för personer med funktionshinder. Idag har förvaltningen ansvaret för den stora bryggan framför Stora Sjövillan, medan den mindre bryggan, vid Lilla Sjövillan, är privat. Förvaltningen ser inga fördelar med att den mindre bryggan, som anlagts för fritidsbåtar och inte är tillgänglighetsanpassad, övergår i allmänhetens ägo. Inte heller anser vi att en skötselintensiv parkväg bör anläggas längs Stora Sjövillan, med dess entréer, vilket kommer att leda till höga krav på snöröjning och halkbekämpning. Den föreslagna parkvägen mellan Mangelbodsvillan och Lilla Sjövillan bör vara fullt tillräcklig för att tillgodose områdets tillgänglighet. Området som föreslås bli parkmark är eftersatt varför det är angeläget att det sker en ordentlig upprustning av ytorna innan förvaltningen tar över skötseln.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

#### Trafikkontoret

##### *Gator och trafik*

Trafikkontoret ser positivt på att kulturmiljön i området värnas och att området blir mer tillgängligt för allmänheten. Gränsen för planområdet bör utökas så att hela förbindelsen mellan Klövervägen och Äppelviksvägen planläggs som gatumark. Trafikkontoret anser att parkeringsmöjlighet på fastigheten bör studeras ytterligare och att det finns tillräckligt stora ytor för gatubelysning. Inom planarbetet bör det studeras en lösning för sopförvaringen som tar mindre plats ovan jord. Markförsänkta sopkärl med små inkast förordas. Nya sopförråd/sopbyggnader ovan mark skapar otrygga baksidor och hamnar nära entrén till kulturbebyggelseområdet samt parkområdet utmed stranden vilket förvaltningen anser vara negativt för stadsbilden.

##### *Park och stadsmiljö*

Kontoret anser att det i planbeskrivningen bör redovisas hur mycket natur-/parkmark som ianspråkats för blivande kvartersmark. I detta fall är det ungefär 3900 kvm. Det bör tydliggöras att projektet skall bidra med grönyte-kompensation för utvecklig av befintlig natur-/parkmark inom detaljplanen och på annan plats i Bromma.

Det är positivt att intresset av en strandpromenad förbi villorna prioriterats och att denna del behålls som parkmark. Ett utvecklings och utformningsförslag för parkmarken behövs redan under planskedet för att det skall kunna säkerställas att användningsgränserna hamnar rätt. Det bör till exempel prövas i detalj hur gångvägar skall anordnas samt hur befintlig vegetation kan kompletteras, gallras och utvecklas.

Användningsgränserna bör i största möjliga mån anpassas så att kulturhistorisk skyddsvärd vegetation av samma sort hamnar inom samma fastighet. Detta gäller till exempel de persiska syrenerna. Om trädet/buskträdets krona riskerar att göra intrång på angränsande fastighet är det troligen bäst att växten inryms på blivande kvartersmark för att minimera framtida problem vid skötseln av vegetationen.

#### **Stockholms stadsmuseum, Kulturnämnden**

Kulturförvaltningen avstyrker planförslaget då det inte bedöms ta tillräcklig hänsyn till områdets sammanhållna och mycket höga kulturhistoriska värden. Förvaltningen vill särskilt peka på fyra brister:

- Skyddsbestämmelserna för tre av byggnaderna är alldeles för svaga, då de endast hindrar rivning.
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för omgivningarna, framförallt de ålderdomliga och karaktärsskapande trädgårdarna saknas.
- Den utmed vattnet planerade gångstigen bör inte dras framför den känsliga, intima och smala remsan framför Lilla Sjövillans glasveranda.
- Användningsbestämmelsen ”handel” för en äldre f d ekonomibyggnad bör utgå då den öppnar för åtgärder som helt skulle förändra byggnadens karaktär och därmed inverka negativt på det kulturhistoriska värdet.

#### **Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Rådet är negativ till försäljning av villorna och till detaljplaneförslagets uppdelning i separata fastigheter och avstyrker förslag till detaljplan med hänvisning till att staden bör utreda ett skydd av miljön som inte förutsätter avstyckningar av tomterna.

Rådet har i sak ingen erinran mot de skyddsbestämmelser som säkerställer planområdets kulturhistoriskt värdefulla miljö men anser att avstyckningen av lilla Sjövillan på det sätt som bryter dess kontakt med vattenlinjen strider mot samma intention. Rådet anser visserligen att allmänhetens tillgänglighet längs strandpromenaden är viktig men också att rekreationsvärdet inte förminskas av att ledas genom den bebyggelse som kantar vattenlinjen på enskilda ställen.

#### **Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor**

Rådet framför att man vid eventuell bygglovsansökan ska ta tillfället i akt att göra de tillgänglighetsanpassningar som är möjliga.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret kommer att arbeta med att stärka bevarandet av kulturturhistoriskt värdefull bebyggelse i det fortsatta planarbetet.*

*Parkvägar inom planområdet samt den mindre bryggan kommer att studeras vidare.*

*Kontoret kommer att se över i redovisningen av avfall, tillgänglighet samt ianspråktagen parkmark för att det ska bli tydligt. Förslaget utvecklas vidare vad gäller plangränser och användningsbestämmelser.*

*Frågor angående gatubelysning hanteras inte inom planprocessen utan är en fråga i bygglovsprocessen.*

*Grönkompensationsåtgärder är inte aktuella för planområdet då det gäller befintliga bebyggelsen.*

### **Övriga remissinstanser**

#### **Stockholm Vatten AB**

Stockholm Vatten avd. för avfall tillstyrker föreslagen detaljplan. De framför att botten tömmande behållare ska placeras så att lyft möjliggörs utan risk för kollision med befintliga trädkronor. Avståndet ytterkant behållare – ytterkant trädkrona ska vara minst 2 meter.

#### **Fortum Distribution AB**

Åtgärder i Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB samt bekostas av byggherren. I övrigt har Fortum Distribution AB ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

#### **AB Fortum Värme**

AB Fortum Värme kan erbjuda fjärrvärme då detta finns i närområdet.

#### **Stockholm Gas**

Stockholm Gas har ingen erinran.

#### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har luftledningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning och att detta noteras i planhandlingarna.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Planhandlingar kommer att kompletteras med redovisning av avfallslösning. Kontoret bedömer att befintliga teleanläggningar samt luftledning inte kommer att påverkas av förslaget. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av den som initierar flytten. Planbeskrivning kompletteras med information gällande ledningsnät.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### **Fastighetskontoret**

Fastighetskontoret tycker att planen har tillvaratagit fastighetsnämndens inriktningsbeslut från i mars 2012.

#### **Hyresgäst i Alphyddan, Äppelviksvägen 39**

Hyresgäst i Alphyddan är negativ till planförslagets strandpromenad framför Lilla Sjövillan och en gång mellan Lilla Sjövillan och Mangelbodsvillan samt till föreslagen parkeringslösning som begränsar parkeringsmöjligheter och

påverkar de befintliga syrenplantor framför villan. Hyresgästen anser att planförslaget påverkar områdets karaktär negativt och påpekar att bevara det som det är.

#### **Hyresgäster i Lilla Sjövillan, Äppelviksvägen 43**

Hyresgäst i Lilla Sjövillan är negativ avseende föreslagen avgränsning av kvartersmark kring Lilla Sjövillan framförallt vad gäller gångpassage framför Lilla Sjövillan och en gång mellan Lilla Sjövillan och Mangelbodsvillan samt till lilla bryggan vid Lilla Sjövillan. Hyresgästen anser att områdets kulturhistoriska värde påverkas negativt av förslaget.

#### **Hyresgäst i Stora Sjövillan, Äppelviksvägen 47A**

Hyresgäst i Stora Sjövillan är negativ till planförslagets strandpromenad framför Lilla Sjövillan och en gång mellan Lilla Sjövillan och Mangelbodsvillan samt till föreslagna parkeringslösningar som begränsar parkeringsmöjligheter och avfallshantering.

#### **Hyresgäster i Stora Sjövillans bottenvåning, Äppelviksvägen 47 B**

Hyresgäst i Stora Sjövillan är negativ till planförslagets gångväg mellan Lilla Sjövillan och Mälaren. Hyresgästen bor i Stora Sjövillans bottenvåning där marknivån och golvnivån i sovrum är lika och anser att fler gångvägar i anslutning till Stora Sjövillan kommer att öka besvären som kan upplevas som integritets hämmande. För övrigt noterar hyresgästen med glädje att marken framför Stora Sjövillans nord västliga gavel inte kommer att upplåtas som parkering.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret har tagit del av synpunkter från boende och kommer att studera vidare parkvägar, parkeringslösningar, avfallshantering, plangränser samt bryggan vid Lilla Sjövillan.*

#### **Övriga, ej sakägare**

Samfundet S:t Erik genom Monica Andersson och Fredrik von Feilitzen  
Samfundet S:t Erik anser att detaljplaneförslagets uppdelning i separata fastigheter görs i syfte att sälja villorna till privatpersoner, vilket säkerligen skulle ändra områdets karaktär. Den planerade parkvägen längs vattnet skulle dessutom förstöra den historiskt viktiga vattenkontakten och medföra beklagliga ingrepp, eftersom avståndet mellan Lilla Sjövillans fasad och den stensatta kajkanten endast är 2,5 meter. Samfundet S:t Erik stöder att området detaljplanearter med skyddsbestämmelser men motsätter sig till den planerade parkvägen längs vattnet och att de fem husen görs till separata villafastigheter. I stället bör området överföras till stadens kulturhusbolag AB Stadsholmen.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Den föreslagna parkvägen mellan Lilla Sjövillan och kajkanten kommer att studeras vidare.*

*Kontoret förstår oron om framtida ägandet av fastigheten men vill tydliggöra att det inte är en fråga inom planprocessen. Kontoret anser att detaljplanens*



*huvudsyfte är ett bevarande av de befintliga byggnaderna och utomhusmiljöerna och att området efter detaljplanändring blir mer tillgängligt för allmänheten.*

## **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande kan sammanfattas i följande punkter:

*Stadsbyggnadskontoret har tagit del av samrådsyttrandena och kommer i det fortsatta planarbetet att vidare studera parkvägar, parkeringslösningar, avfallshantering samt bryggan vid Lilla Sjövillan.*

*Kontoret kommer i det fortsatta planarbetet att komplettera planhandlingar med skyddsbestämmelser för de tre byggnaderna (Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan och Alphyddan) som är grönklassade av stadsmuseet samt med skydds- och varsamhetsbestämmelser för omgivande parkmark.*

*Kontoret kommer att arbeta med att hitta rätt avgränsning för att ta hänsyn till sammanhängande vegetation i planområdet.*

*En del kompletteringar gällande beskrivning av tillgänglighet, befintliga teleanläggningar samt lufledningar kompletteras i planhandlingarna.*

*Synpunkter har framförts mot försäljning av villorna och till uppdelning i separata fastigheter. Framtida ägandet av fasigheten är inte en planfråga men kontoret förstår oron kring förändringar av planområdet. Kontoret har som syfte att genom detaljplanarbetet säkerställa den unika miljön och ett bevarande av de befintliga byggnaderna och utomhusmiljöerna. Planområdet efter detaljplanändring blir mer tillgängligt för allmänheten.*

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Kontoret kommer att vidare studera frågorna kring parkytor inom planområdet och anser att en lanskapsanalys behöver göras i samband med fortsatt planarbete.
- Parkvägar och den mindre bryggan studeras vidare.
- Plangränser och användningsgränser bearbetas.
- Skyddsbestämmelser för de tre grönklassade byggnaderna kompletteras i planhandlingarna.
- Skyddsbestämmelser för omgivande park förs in i planhandlingarna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information av hur mycket parkmark som ianspråk tas för blivande kvartersmark.
- Information gällande upprustning av planområdet förs in i planbeskrivning.



- En del kompletteringar gällande tillgänglighet, parkering, avfallshantering, befintliga teleanläggningar samt luftledningar förs in i planhandlingarna.
- Utöver detta görs mindre kompletteringar av planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget därefter kan ställas ut.

Karin Norlander  
planchef

Suzanna Tsygankova  
planarkitekt