

Handläggare
Suzanna Tsygankova
Telefon 08-508 27 568**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för del av Äppelviken 1:7 m.m vid kvarteret Flyttblocket i stadsdelen Äppelviken

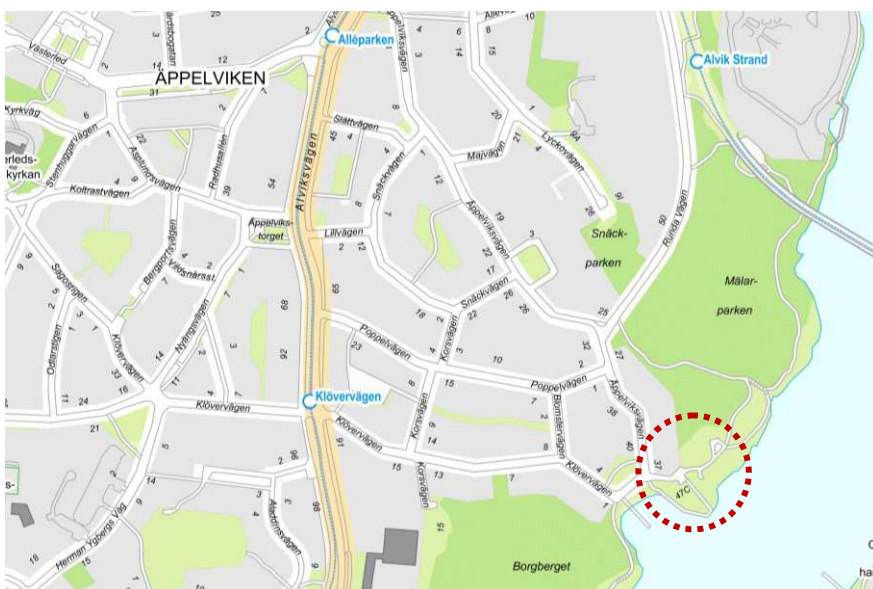
Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander



Planområdets läge markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: remiss- och samrådsredogörelse

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.m. All mark inom planområdet ägs av staden och är idag planlagd som parkmark.

Detaljplanen innebär att 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, varav 4 från boende. Samtliga remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller föreslagna parkvägar, skydds- och varsamhetsbestämmelser, användningsgränser, användningsbestämmelser samt mindre tekniska aspekter. Några berörda hyresgäster är negativa till planförslagets parkvägar, parkeringslösningar och avfallshantering.

Kulturförvaltningen, Samfundet S:t Erik och Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker planförslaget då det inte bedöms ta tillräcklig hänsyn till områdets sammanhållna och mycket höga kulturhistoriska värden. Samfundet S:t Erik och Rådet till skydd för Stockholms skönhet är negativa till detaljplaneförslagets uppdelning i separata fastigheter och till försäljning av villorna.

Frågor om det framtida ägandet av fastigheterna har inkommit under samrådet. Kontoret har som syfte att genom detaljplanearbetet säkerställa den unika kulturmiljön och ett bevarande av de befintliga byggnaderna och utomhusmiljöerna samt att planområdet efter detaljplaneändring blir mer tillgängligt för allmänheten.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Med utgångspunkt i plansamrådet föreslås förslaget bearbetas vidare i syfte att tillgodose synpunkterna, främst beträffande kulturmiljö och påverkan på omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att planförslaget ska ställas ut för granskning i enlighet med kontorets utlåtande.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden. Planförslaget innebär upphävande av strandskydd på kvartersmark och bryggor. Tomterna runt de fem befintliga byggnaderna - Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan med badhytt, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt förrådsbyggnaden överförs från parkmark till kvartersmark. Vägen som går genom planområdet överförs till gatumark.

Planområdets läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i den östra delen av stadsdelen Äppelviken vid Äppelviksvägen 39 – 47 och gränsar i söder och öster till Mälarens strand. I nordost övergår fastigheten i ett naturområde, den så kallade Mälarparken. Planområdet utgörs till största delen av Äppelviken 1:7 samt delar av strandkanten som hör till fastigheten Äppelviken 1:11. Gränsen mellan fastigheterna går delvis på land, delvis i vattnet. Planområdet omfattar ca 8400 kvadratmeter. Staden äger all mark inom planområdet.



Flygbild över planområdet.

Bebyggelse

De fem berörda byggnaderna ägs av fastighetskontoret. Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan och Alphyddan hyrs ut

som permanentbostäder till sammanlagt sex hyresgäster.
Förrådsbyggnaden används som ett gemensamt förråd/garage.

Byggnaderna på Fastigheten Äppelviken 1:7 tillkom under en tidsperiod som sträcker sig från slutet av 1840-talet fram till senare delen av 1800-talet. Flera byggnader, idag representerade av Stora Sjövillan och Mangelbodsvillan, uppfördes som ekonomibyggnader till det brännvinsbränneri som etablerades på platsen av bryggaren Lars Fredrik Blackstadius. Bränneriepoken blev kort och redan under 1860-talet inleddes en omvandling då platsen etablerades som ett populärt sommarnöje för stockholmare. Under den här tiden uppfördes flera nya byggnader, bland annat Alphyddan och Lilla Sjövillan. Sedan början av 1900-talet ägs och förvaltas byggnaderna av Stockholms stad och fungerar sedan länge som permanentbostäder.



Stora Sjövillan



Mangelbodsvillan



Lilla Sjövillan



Lilla Sjövillan med badhytt till vänster



Alphyddan



Förrådsbyggnaden

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

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

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

Detaljplan

I det aktuella området gäller Pl 219 från år 1922 samt Pl 1398 från år 1934. Enligt gällande detaljplan, ligger byggnaderna på parkmark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 6 mars 2014 startpromemorian för planläggning av del av Äppelviken 1:7 m.fl.



Gällande detaljplaner med ungefärligt planområde markerad i rött.

Kulturhistoriska värden

På fastigheten Äppelviken 1:7 finns idag byggnaderna Stora Sjövillan (blåmarkerad på den kulturhistoriska klassificeringskartan), Alphyddan, Mangelbodsvillan, Lilla Sjövillan med tillhörande badhytt 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 som låga häckar och grindar, murar och terrasseringsar, 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.

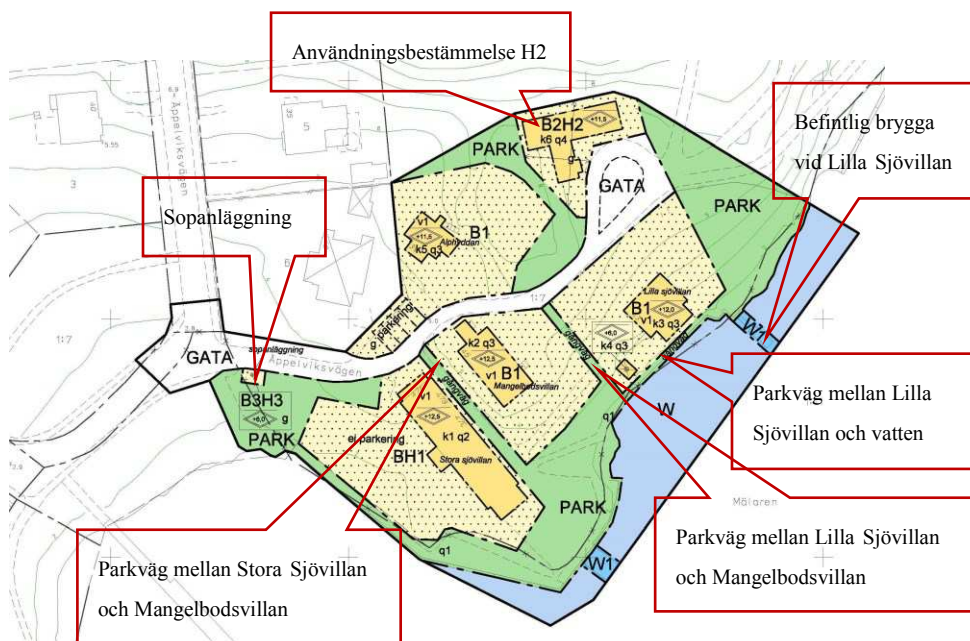
Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samrådsförslag



Utsnitt från samrådsplankarta. Textrutorna markerade med rött visar de frågeställningar som synpunkterna avser.

Samrådsförslaget bekräftar befintliga byggnader: Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan med badhytt, Mangelbodsvillan, Alphyddan och förrådsbyggnaden. Området kring byggnaderna överförs till kvartersmark. Fem nya fastigheter avses att bildas för respektive byggnad; Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan och förrådsbyggnaden. 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 nybyggnader får uppföras.

Redovisning av plansamråd

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. 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, Fleminggatan 4. där ca 12 personer närvarade.

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.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. En sammanfattning av alla inkomna synpunkter finns redovisade i samrådsredogörelsen, bilagd till detta tjänsteutlåtande.

Allmänt om planförslaget

Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Samfundet S:t Erik är negativa till detaljplaneförslagets uppdelning i separata fastigheter och till försäljning av villorna.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser, användningsbestämmelser *Kulturförvaltningen* avstyrker planförslaget då det inte bedöms ta tillräcklig hänsyn till områdets sammanhållna och mycket höga kulturhistoriska värden, särskilt vad gäller skyddsbestämmelserna för tre av byggnaderna (Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan och Alphyddan) som är grönklassade av Stadsmuseet samt med skydds-

och varsamhetsbestämmelser för omgivande park.
Kulturförvaltningen är negativ till planförslaget
användningsbestämmelsen ”handel” för en äldre f.d.
ekonomibyggnad.

Parkväg mellan Lilla Sjövillan och kajkanten
Kulturförvaltningen, Rådet till skydd för Stockholms skönhet,
Bromma stadsdelsförvaltningen, Samfundet S:t Erik samt en del
berörda hyresgäster är negativa till föreslagen parkväg mellan Lilla
Sjövillan och kajkanten.

Parkväg mellan Lilla Sjövillan och Mangelbodsvillan
En del berörda hyresgäster är negativa till föreslagen parkväg
mellan Mangelbodsvillan och Lilla Sjövillan.

Lilla Bryggan vid Lilla Sjövillan
Bromma stadsdelsförvaltning och en del av berörda hyresgäster ser
inga fördelar med att den mindre bryggan, som anlagts för
fritidsbåtar och inte är tillgänglighetsanpassad, övergår i
allmänhetens ägo.

Upprustning av parkytor
Bromma stadsdelsförvaltningen föreslår att det sker en ordentlig
upprustning av parkytorna innan förvaltningen tar över skötseln.

Parkmark
Trafikkontoret anser att i planbeskrivningen bör redovisas hur
mycket parkmark som ianspråkats för blivande kvartersmark och att
det bör tydliggöras att projektet ska bidra med grönytekompen-
sation för utveckling av befintlig parkmark inom detaljplanen och
på annan plats i Bromma.

Plan- och användningsgränser
Trafikkontoret anser att gränsen för planområdet bör utökas så att
hela förbindelsen mellan Klövervägen och Äppelviksvägen
planläggs som gatumark. *Trafikkontoret* anser att gränserna mellan
tomterna och parkmarken måste ses över för att skapa ett mer
sammanhängande, tillgängligt och lättskött parkområde.

Parkering
Trafikkontoret och en del berörda hyresgäster anser att
parkeringsmöjlighet på fastigheterna bör studeras vidare.

Avfallshantering
Trafikkontoret anser att det bör studeras en lösning för
sopförvaringen som tar mindre plats ovan jord. *En del av berörda*
hyresgäster tycker att det ska finnas mer utrymme för trädgårds-
och hushållsavfall och föreslår att det placeras vid ladan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande kan

sammanfattas i följande punkter:

Synpunkter har framförts mot försäljning av villorna och till uppdelning i separata fastigheter. Ägandet av fastigheten är inte en planfråga. Kontoret har som syfte att genom detaljplanarbete säkerställa den unika miljön och ett bevarande av de befintliga byggnaderna och utomhusmiljöerna samt att planområdet efter detaljplanändring blir mer tillgängligt för allmänheten.

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 park.

Förslaget utvecklas vidare med avseende på tillgänglighet.

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

Synpunkter har framförts kring plan- och användningsgränser, användningsbestämmelser och parkytor inom planområdet. Kontoret kommer att vidare studera frågorna kring parkytor inom planområdet.

Frågor att studera vidare och föreslagna förändringar

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

- Kontoret kommer att vidare studera frågorna kring parkytor inom planområdet.
- Parkvägar och användning av 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 ianspråkats 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 och förtydliganden i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Tidplan fortsatt arbete

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att detta kan ske under kvartal 3 2016. Ett antagande av planen bedöms kunna ske under kvartal 4 2016.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att planförslaget ska ställas ut för granskning i enlighet med kontorets utlåtande.

SLUT