

Sammanfattning

Fastighetskontoret inkom 2012-06-01 med en begäran för detaljplanändring för fem befintliga byggnader (Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt förrådsbyggnaden) inom del av fastigheten Äppelviken 1:7 m fl. i stadsdelen Äppelviken. All mark inom planområdet ägs av staden och är idag planlagd som parkmark.

Detaljplanen innebär att en del av parkmark överförs till kvartersmark och gatumark i syfte att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden.

Planområdet omfattas av strandskydd. I samband med planläggning avses upphävande av strandskydd behandlas inom kvartersmark, gatumark samt inom vattenområde. Planen utgör inte något hinder till utveckling av framtida strandpromenad ute i vattnet genom en flytbrygga eller en annan bryggkonstruktion

Miljöbedömning

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.

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

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning..... | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 7 |
| Hydrologiska förhållanden | 9 |
| Geotekniska förhållanden | 9 |
| Invändig gestaltning och planlösning | 16 |
| Planförslag | 19 |
| Planbestämmelser | 21 |
| Administrativa bestämmelser | 21 |
| Kvartersmark | 23 |
| Teknisk försörjning | 26 |
| Konsekvenser | 27 |
| Behovsbedömning | 27 |
| Gator och trafik | 28 |
| Störningar och risker | 29 |
| Genomförande | 29 |
| Organisatoriska frågor | 29 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 29 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 30 |
| Ekonomiska frågor | 30 |
| Tekniska frågor | 31 |
| Genomförandetid | 31 |

Inledning

Fastighetskontoret inkom 2012-06-01 med en begäran för detaljplanändring för del av fastigheten Äppelviken 1:7 m fl. i stadsdelen Äppelviken. I fastigheten ingår parkområden, vägar samt fem byggnader. Den del av fastigheten som berörs består av fyra stycken bostadsbyggnader samt en lada.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som använts som underlag i planarbetet är

- *Information från Stadsmuseets Ytterstadsinventering, tillgängligt i Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister.*

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning, utförd av Nyréns arkitektkontor.*
- *Äppelviken 1:7, Bebyggelsehistorisk inventering utförd av Stadsmuseets Dokumentationsenhet.*

Övrigt underlag

- *Landskapsanalys Alvik, Landskapslaget 2003.*

Medverkande

Planen är framtagen av Suzanna Tsygankova (handläggare plan), Katarina Eriksson (kartingenjör plan) samt Håkan Nord (Lantmäteriet), Stockholm Stad.

Planens syfte och huvuddrag

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 tomterna runt de fem befintliga byggnaderna - Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan med badhytt, Mangelbodsvillan, Alphyddan samt förrådsbyggnaden avstyckas och överförs till

kvartersmark. Parkvägen som går genom planområdet ändras till gatumark. Idag står byggnaderna på parkmark som ägs av staden. I den nya detaljplanen önskar Stadsbyggnadskontoret reglera markanvändningen för att skydda kulturhistoriska värden runt husen. Ändringen, som gäller del av gällande detaljplan från 1922, innebär att del av allmän plats (park) blir kvartersmark och gatumark.

Planområdet omfattas av strandskydd som i samband med uppförandet av en ny detaljplan behöver upphävas inom kvartersmark, gatumark samt inom vattenområde.

Plandata

Läge, areal, 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. I norr och nordväst möter den villatomternas kvartersstruktur. Väster om Stora Sjövillan ligger Äppelvikshamnen där fastighetsgränsen följer kajen och vikens rundning. 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 8000 kvadratmeter. Marken ägs av staden.



Vit markering visar planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner, Pl 219 fastställd 1922 och en del av Pl 1398 fastställd 1934. Planer medger allmän platsmark, park inom planområdet.



Gällande detaljplaner med ungefärligt planområde markerad i rött.

Kommunala beslut i övrigt

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 § 25 att godkänna redovisningen av plansamrådet och uppdra åt kontoret att ställa ut planförslaget med förändringarna att ett skydd för den uppväxta vegetationen prövas i form av trädfällningslov och att tillgången till vattenrummet måste fortsatt säkras.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för Mälaren med öar och strandområden. Områdets värde för friluftsliv och turism ska särskilt bevaras enligt 4 kap miljöbalken.

Strandskydd

Det aktuella planområdet ligger inom 100 meter från Mälaren varför strandskydd kommer att inträda när en ny detaljplan införs. Strandskyddet gäller för land- och vattenområden 100 m från strandlinjen och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Den landskapsanalys som gjordes över området 2003 visar att naturmiljön i anslutning till planområdet är betydelsefull för de ekologiska värdena. Mälarparken och Borgberget är värdefull naturmark både som rekreationsområde och ur ekologiskt perspektiv. Emellan dessa går ekologiska spridningsvägar; längs med vattnet och genom villaområdena. Trädgårdsstadens planmönster är tydligt anpassat efter topografin och området har karaktär av friliggande hus i grönska. Villaområdet fungerar även som spridningskorridor för växter och djur.

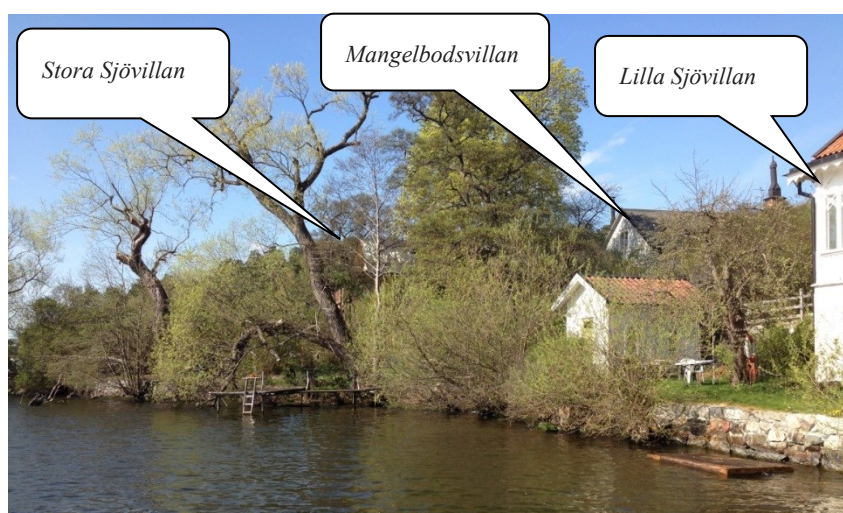
Mark och vegetation

Planområdet har uppvuxna trädgårdstomter som omgärdas av häckar samt glesa staket och grindar. På grund av ganska stora höjdskillnader finns ofta terrasserings- och murar i natursten på tomtmarken. Höga bergsknallar skjuter upp på tomterna, särskilt mellan förrådsbyggnaden och Alphyddan. Längs med mälarstranden löper en anlagd stenkaj av natursten och här finns en större stenbrygga som tidigare varit ångbåtsstation. Mellan husen finns ett allmänt väg- och gångstråk som leder vidare till Mälarparkens promenadvägar. Stora Sjövillans tomtgräns kantas av höga träd och närmast ångbåtsbryggan står två höga träd som en port för de resande. Marken runt förrådsbyggnaden är mer enkelt anordnad, med en vändplats i söder och naturmark runt förrådsbyggnaden i övrigt.

Rekreation och friluftsliv

Mälarstranden är viktig för rekreation och möjligheten att skapa ett sammanhängande gångstråk som skulle ge möjlighet att promenera från Äppelvikshamnen via Mälarparken och Alviks strand till Alvik och Traneberg mot öster och Borgberget mot väster.

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. Kajen och ångbåtsbryggan av natursten är av historiskt värde för området och Stockholms kommunikationshistoria.



Stora Sjövillan (det gula huset) med den gamla ångbåtsbryggan som skjuter ut i vattnet framför huset. Till höger den stensatta kajkanten som går tätt inpå Lilla Sjövillans veranda. Det grå huset som sticker upp bakom den lilla stugan är Mangelbodsvillan. Höga träd kantar kajkanter och tomtgränser. Trädgårdarna är uppvuxna och sluttar ner mot vattnet.



Vy mot Mälarparken med förrådsbyggnaden till vänster. En grusad utlöpare av Äppelviksvägen utgör fastighetens huvudstråk. (bild till vänster).

Vy mot Äppelvikshamnen och Borgberget med Stora Sjövillan till vänster (bild till höger).

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planen ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), delen som omfattar Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623), som enligt förslag från Vattenmyndigheten förväntas bli en egen vattenförekomst 2015. Enligt VISS (Vatten Informations System Sverige) i juni 2014 har Mälaren-Stockholm som helhet god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/ övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Området består av grönyta med berg i dagen. Planområdet utgörs mest av morän och dels av berg. Viss infiltration förekommer i marken. På kvartersmarken ska eftersträvas att dagvatten fördröjs och tas om hand lokalt. Dagvattensystemet ska innehålla fördröjande och infiltrerande delar, gärna i kombination med öppen avledning, vegetationsytor, magasin mm. Planområdet är beläget i ett område där dagvatten inom exploaterade områden avleds till recipient via duplicerat ledningssystem.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Stadsbyggnadskontorets byggnadsgeologiska karta från 1980 visar att planområdet till stor del består av morän (blått), dels av lera (gult) samt berg i dagen (rött). Risk för ras/skred anses inte vara aktuellt att utreda.



Utdrag ur byggnadsgeologiska kartan över planområdet.

Befintlig miljö

Utemiljöer

Byggnadernas fria och glesa placering i förhållande till varandra och de enkla grusade gångvägarna mellan husen avviker tydligt från de intilliggande villatomterna. Detta bidrar till miljöns läsbarhet och gör den lätt att skilja, åldersmässigt och kulturhistoriskt, från den omgivande trädgårdsstaden.

Byggnaderna ligger i en parkmiljö, den så kallade Mälarparken, som sträcker sig mellan stadsdelarna Äppelviken och Alvik. I väst och nordväst övergår miljön i villastadens kvartersstruktur. Klövervägen och Äppelviksvägen förbinder området med huvudstråket Alviksvägen och spårvägsnätet. Mellan husen löper ett grusat avsnitt av Äppelviksvägen som övergår i Mälarparkens promenadstigar. I söder möter bebyggelsemiljön Mälaren.

Utemiljöerna mellan och omkring husen är en viktig del av hela miljöns karaktär och kulturhistoriska värde. De bidrar till att understryka att byggnaderna är en del av en helhetsmiljö.

Gångvägar och vegetation är ofta sammanlänkade mellan husen på ett sätt som bidrar till helhetsverkan. Även kajen och sjöstranden har en viktig sammanbindande effekt. Idag karakteriseras stråket vid vattnet av den gamla stensatta kajen och de träd och buskar som viker ut över vattenspegeln, framförallt al och pil.



En grusad förlängning av Äppelviksvägen leder besökare och förbipasserande genom området och vidare längs Mälarparken. Vägsträckningen har varit densamma, åtminstone sedan början av 1900-talet. Foto: Mattias Ek, Stadsmuseet, bildnr. SSM_10002189S.



Lilla Sjövillan från vattnet. Den stenskodda kajen, vattenbrynsvegetationen, terrassmurar i trädgården och det äldre äppelträdet till vänster om verandan är exempel på viktiga karaktärsskapande inslag i kulturmiljön. Foto: Mattias Ek, Stadsmuseet, bildnr. SSM_10002220S.

Bebyggelse

De fem berörda byggnaderna ägs av Fastighetskontoret. Stora Sjövillan, Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan hyrs ut som permanentbostäder till sammanlagt sex hyresgäster. Förrådsbyggnaden används som ett gemensamt förråd/garage. Strax norr om dessa byggnader ligger en 1800-talsbyggnad som utgör f.d. Äppelvikens gård (kv. Flyttblocket 3, Äppelviksvägen 31). År 1857 köptes gården av bryggaren och destillatören Lars Fredrik Blackstadius, som använde den som sommarbostad. Den berörda förrådsbyggnaden är en av gårdens gamla

ekonomibyggnader. L. F. Blackstadius drev bryggerirörelse på Bastugatan men expanderade till Äppelviken på 1840-talet där han år 1847 lät bygga ett bryggeri med tillhörande spannmålskvarn - de två hus som idag kallas Stora Sjövillan och Mangelbodsvillan.

Bryggeriverksamheten lades ner 1864 och Stora Sjövillan byggdes då om till sommarhus för familjen Blackstadius. Under flera år hyrde man ut övervåningen till sommargäster och den södra verandan användes till och med som väntrum för sommargäster som skulle resa med ångbåten från ångbåtskajen intill. Under 1880-talet byggdes huset om till permanentbostad för familjen Blackstadius. Det var då huset fick dagens utformning. Spannmålskvarnen hade från början en s.k. rundgång - en rund lada eller gång för ett dragdjur som gick runt med mekanik som drev kvarnen. Då bränneriverksamheten hade lagts ner byggdes kvarnen först om till drängbostad och då Blackstadius blev permanentboende till mangelbod. Därför kallas det i dag just Mangelbodsvillan. Mangelboden kom så småningom att byggas om till sommarboende för sommargäster. Det hus som idag kallas Lilla Sjövillan uppfördes av familjen Blackstadius för sommargäster under 1800-talets senare del. När Stockholms stad köpte Lilla Sjövillan 1909 lät man uppföra den stora verandan i söder. Även det hus som kallas Alphyddan uppfördes under samma tid för sommargäster.



Stora Sjövillan mot Äppelvikshamnen. Foto: Mattias Ek, Stadsmuseet, bildnr. SM_10002259S.



Lilla Sjövillan (Äppelviksvägen 43). En grusad gångväg, delvis belagd med äldre kalkstensplattor, leder fram till entrén.



Lilla Sjövillan, vy mot vatten med badhytt till vänster.



Den välbevarade badhyttan på tomten berättar om badlivets centrala roll på ett sommarnöje. Foto: Mattias Ek, Stadsmuseet, bildnr. SSM_10002257S



Mangelbodsvillan mot Äppelviksvägen (Äppelviksvägen 45)



Alphyddan mot Äppelviksvägen (Äppelviksvägen 39)



Förrådsbyggnad. Förrådsbyggnaden används idag som förråd av bostadshusen.

Stora Sjövillan

Stora Sjövillan är belägen på den sydvästra delen av fastigheten vid vattnet invid Äppelvikshamnen. Den består av 3 lägenheter för permanentboende, ca 700 kvm bta. 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 lokalhistoriskt värde. Genom sin historia som bränneri och sommarbostad har anläggningen även ett samhälls- och socialhistoriskt värde.

Lilla Sjövillan och Badhytt

Lilla Sjövillan ligger placerad på den sydöstra delen av fastigheten, närmast vattnet. Byggnaden består av en permanentbostad, ca 200 kvm BTA uppfördes under Blackstadius tid som bostad för sommargäster. Byggnaden är i en våning och inredd vind. 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. Sydväst på tomten står en mindre badhytt troligen uppförd under 1800-talets senare hälft.

Mangelbodvillan

Mangelbodsvillan ligger relativt högt på en kulle som sluttar ned mot Stora Sjövillan i väster. Byggnaden består av en permanentbostad, ca 200 kvm BTA. Byggnaden är i en våning som uppskattningsvis fick sitt nuvarande utseende i slutet på 1800-talet.

Alphyddan

Norr om Äppelviksvägen, direkt öster om kvarteret Flyttblocket, ligger Alphyddan. Byggnaden består av en permanentbostad, ca 100 kvm BTA. Byggnaden är i en våning med inredd vind, uppförd i slutet på 1800-talet som sommarbostad och har bevarat sin karaktär från det sena 1800-talet.

Förrådsbyggnaden

Förrådsbyggnaden används idag som förråd av bostadshusen, ca 170 kvm BTA. Den nuvarande förrådsbyggnaden ska enligt vissa

källor ha funnits på platsen redan innan bränneriets tid. Byggnaden som då tillhörde Äppelvikens gård ska ha uppförts under senare delen av 1700-talet eller början av 1800-talet. Nuvarande planform har skapats genom tillbyggnader gjorda någon gång under 1900-talets första hälft, efter villastadens utbyggnad.

Invändig gestaltning och planlösning

Invändigt präglas villorna av formspråket under andra halvan av 1800-talet. Bevarad fast inredning och snickerier förekommer i flertalet rum och berättar om tidens smakideal och levnadssätt. I samtliga villor finns flera äldre kakelugnar bevarade. Även i förrådsbyggnaden finns värdefulla inslag från dess tidigare funktion som lantbruksbyggnad, främst i form av äldre bräddörrar. Planlösningarna, framförallt i Alphyddan och Stora sjövillan har endast genomgått mindre förändringar sedan 1914. I Stora sjövillan är de representativa rummen placerade i fil, vilket skiljer den från de övriga villorna. Här är planlösningen av särskild betydelse eftersom rumsdispositionen markerar byggnadens status som borgerlig bostad för bränneriets ägare.

En inventering som heter ”Äppelviken 1:7, Bebyggelsehistorisk inventering”, utförd av Stadsmuseets Dokumentationsenhet sommaren 2014 ligger till grund för planförslaget.

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 planområdets västra gräns, där en sopstation finns. De boende parkerar längs vägen och vid förrådsbyggnaden.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger inom stadsdelen Äppelviken. Äppelviken var Brommas första villaområde och en av Stockholms första trädgårdsstäder. Stadsdelen planlades som trädgårdsstad med villor under tidigt 1900-tal. Området utgörs av friliggande villor med mjukt svängda gator som följer terrängens berg och dalar. Småhusen utmed Äppelviksvägen samt Klövervägen varierar i utformning och utförande. Klövervägen och Äppelviksvägen förbinder området med huvudstråket Alviksvägen och spårvägsnätet.



Ortofoto över Äppelviken med planområdet markerad.

Fornlämningar

Inga idag kända fornlämningar finns på platsen.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Historia, bebyggelse med omgivande utemiljöer

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 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

Tiden som sommarnöje är den period i områdets historia som präglar området mest. Dagens miljö kring byggnaderna med växtplanteringar, buskar och lövträd överensstämmer i stor utsträckning med hur området såg ut i slutet av 1800-talet. De lummiga trädgårdarna i samspel med naturmarken anlades med förebild i den engelska trädgården med dess förkärlek för frodig och "vild" grönska. De relativt låga och öppna trästaketen, grindarna och häckarna bidrar till områdets öppna och småskaliga karaktär. Det möjliggör dessutom för förbipasserande att få "närkontakt" med byggnaderna, trädgårdarna och vattnet. På detta sätt kan även allmänheten ta del av den ålderdomliga, sjönära kulturmiljön. De stora höjdskillnaderna har gjort att man under årens lopp uppfört murar och terrasseringar av natursten för att tillskapa plana ytor för umgänge och odling. Dessa inslag utgör en del av tomternas historiska och estetiska karaktär. Några träd har genom sin medvetna placering och långa hävd på platsen ett särskilt kulturhistoriskt värde. Detta gäller framförallt de två alar som inramar den plats där sjösättningsrampen är placerad idag, en plats som långt tillbaka i tiden använts för lastning och lossning. Det finns ytterligare en värdefull al vid kajen framför Stora sjövillan. Vidare finns två särskilt värdefulla persiska syrener som kantar gångvägen ner från Stora sjövillan ner till ångbåtsbryggan. Syrenbuskarna planterades sannolikt redan under 1800-talet och är ett av platsens mest karakteristiska inslag.

Delar av den äldre stensatta kajen som löper längs med stora delar av planområdets sydöstra kustlinje anlades redan under bränneriepoken för att möjliggöra gods- och varutransporter. När Ångbåtstrafiken mellan Äppelviken och Stockholm startade under senare delen av 1800-talet återanvändes och förstärktes kajen och bryggan. Kajen och bryggan har således inte enbart ett lokalhistoriskt värde, utan även ett industrihistoriskt- och kommunikationshistoriskt värde.

Bebyggelse

Hela planområdet är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnader, murar, terrasseringar, kaj, ångbåtsbrygga, grusvägar och träd ska bevaras och ges skydds- och varsamhetsbestämmelse för att säkerställa ett långsiktigt skydd för kulturhistoriska värden.

Stora Sjövillan ges användningsbestämmelsen BH1 bostäder med
möjligheter till handel i bottenvåning med icke störande

verksamheter. Stora Sjövillan innehåller idag tre hyreslägenheter, varav en är konstnärsbostad med ateljé.

Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan, Alphyddan ges användningsbestämmelsen B1 bostäder friliggande, en- två familjhus.

Den befintliga förrådsbyggnaden ges användningsbestämmelsen B2 som bostadskomplement, gemensam förråd/garage för nybildade fastigheter.

Gång- och parkvägar

Viss del av parkvägen som går genom planområdet föreslås ändras till gatumark, allmän plats och förlängs till Äppelviksvägen och Klövervägen.

De två befintliga gångvägar som korsar fastigheten leder fram till den äldre ångbåtsbryggan. En ny grusad gångväg förläggs mellan Lilla Sjövillan och Mangelbodsvillan. Alla gångvägar förläggs på parkmark inom planområdet. Dessa gångvägar ingår i allmän plats PARK.

Parkering

Parkering för Stora Sjövillan sker på kvartersmark i enlighet med illustration på plankartan, söder om fastigheten Flyttblocket 6.

Parkering för Alphyddan sker inom egen fastighet enligt hänvisning på plankartan.

Parkering för Mangelbodsvillan och Lilla Sjövillan sker vid gemensamma förrådsbyggnaden på kvartersmark i enlighet med illustration på plankartan,

Reglering för kulturhistoriska värden

Äppelviken 1:7 är ett unikt område vars värden skyddas i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och kulturhistoria. Främst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning. Varsamhetsbestämmelserna (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändringar för yttre och inre miljö.

Planbestämmelser

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Av utrymmes- och pedagogiska skäl hänvisar plankartan i flera bestämmelser till detta kapitel. Texterna nedan är att likställa med planbestämmelser på plankartan.

Markens anordnande

***q1** - Element i den yttre miljön som ska bevaras; stensatt kaj.*

***k1** - Element i den yttre kulturmiljön som ska beaktas; grusade gång- och körvägar genom området, glesa och låga staket, grindar och häckar, terrasseringar. Karaktäristisk växtlighet bestående av uppvuxna, lummiga trädgårdar och av traditionella växtsorter, t ex fruktträd och syrener, vattenbrynsträd som pil och al längs strandlinjen.*

***n1** - Träd//buskar får inte fällas eller skadas, om det inte dokumenterat bedömts utgöra en säkerhetsrisk. Borttagna träd//buskar ska ersättas med likvärdiga.*

Administrativa bestämmelser

Strandskydd

***a1** – Strandskydd upphävs inom kvartersmark och gatumark samt inom vattenområde W1 enligt miljöbalken 7 kap 18 c §.*

Det aktuella planområdet ligger inom 100 meter från Mälaren varför strandskydd kommer att inträda när en ny detaljplan införs. Strandskyddet gäller för land- och vattenområden 100 m från strandlinjen och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

För att möjliggöra ett genomförande av planen behöver strandskyddet upphävas för de områden som kommer att fortsätta vara tomtmark samt område som utgör bilväg, vilket kan göras om det finns särskilda skäl. Upphävandet sker genom en bestämmelse i detaljplanen.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Eftersom det är viktigt att hålla samman de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med sina närmaste trädgårdsmiljöer väger intresset av att fortsätta låta dem vara privata tomter tyngre än strandskyddsintresset. Det allmänna intresset av en strandpromenad är dock tyngre än det kulturhistoriska intresset närmast stranden och dessa delar av trädgårdarna blir därför park och strandskyddet kommer att ligga kvar där. Undantag gäller för mark framför Lilla Sjövilla och att fri passage inte är möjlig med hänsyn till hemfridzon.

Stranden innehåller ingen känslig flora eller fauna enligt den s.k. rödlistan över hotade arter i Sverige, framtagna enligt internationella kriterier och fastslagen av Naturvårdsverket. Området är heller inte redovisat i handlingen "Stockholms ekologiska känslighet. (Redovisning av ekologiskt särskilt känsliga områden i Stockholm" Sbk 1995).

Vattenområdet

Inom vattenområdet ges möjlighet till bryggor för olika ändamål. Bryggorna ska tillföra liv och variation till kajstråket. Grindar eller liknande som hindrar allmänheten att ta del av bryggorna ska ej förekomma längs med kajen och undvikas även ute på bryggorna.

Utökad lovplikt

Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör delar och/eller detaljer som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelserna.

Marklov krävs för fällning av träd enligt planbestämmelse n1.

Några träd har genom sin medvetna placering och långa hävd på platsen ett särskilt kulturhistoriskt värde. Detta gäller framförallt de två alar som inramar den plats där sjösättningsrampen är placerad idag, en plats som långt tillbaka i tiden använts för lastning och lossning. Det finns ytterligare en värdefull al vid kajen framför Stora sjövillan. Vidare finns två särskilt värdefulla persiska syrener som kantar gångvägen ner från Stora sjövillan ner till ångbåtsbryggan. Syrenbuskarna planterades sannolikt redan under 1800-talet och är ett av platsens mest karakteristiska inslag. (se kartsnitt i den bebyggelsehistoriska inventeringen s 32).

Till bestämmelsen läggs en utökad lovplikt om att trädfällning kräver marklov.

Kvartersmark

Stora Sjövillan

***q2** - Byggnaden får inte rivas. Byggnadens stomme och exteriör ska bevaras. Härmed avses byggnadens befintliga: volym, fasadutformning med stensockel, fönstersättning, fasadputs med dekorativa inslag, takvinkel och utsprång. Äldre byggnadselement såsom: dörrar med beslagning, fönsterbågar och verandor med snickeridekor.*

I interiören ska äldre planlösning och äldre fast inredning bevaras. Härmed avses t ex representativa rum i fil, brädgolv, äldre trappor, handledare, profilerade foder, taklister sockelpaneler och fönsterbänkar, pärlspontklädda väggar i verandor, dörrar med trycken och beslag, takstuckatur, kakelugnar och gjutjärnskamin.

Senare tillägg kan i vissa fall återställas till ursprunglig/äldre utformning. Ursprunglig/äldre ska i detta fall tolkas som den utformning byggnaden fick när den byggdes om till bostad under 1800-talets senare hälft.

Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

***k2** - Takmaterial ska vid ändring vara lika befintligt eller återställas till ursprunglig/äldre utformning. Ursprunglig/äldre ska i detta fall tolkas som den utformning byggnaden fick när den byggdes om till bostad i slutet av 1800-talet.*

Fasad ska vid ändring vara putsad. Färgsättning av exteriör ska utföras med kulturhistoriskt lämplig kulör.

Mangelbodsvillan

***q3** - Byggnaden får inte rivas. Byggnadens stomme och exteriör ska bevaras. Härmed avses byggnadens befintliga: volym, fasadutformning med stensockel, fönstersättning, äldre locklistpanel i trä, takvinkel och utsprång. Äldre byggnadselement såsom: takplattor i skiffer, murad skorsten med*

dragrör samt vindflöjel av äldre karaktär, lövsågat dörröverstycke och fönsterbågar.

I interiören ska äldre planlösning och äldre fast inledning bevaras. Härmed avses t ex brädgolv, bräddörr, profilerade dörr- och fönsterfoder, pärlspont i tak, hörnskap i pärlspont, kakelugn och gjutjärnsspis.

Senare tillägg kan i vissa fall återställas till ursprunglig/äldre utformning. Ursprunglig/äldre ska i detta fall tolkas som den utformning byggnaden fick när den byggdes om till bostad i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.

Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

k3 - *Fasad ska vid ändring vara panelinklädd lika befintligt eller ursprungligt utförande. Färgsättning av exteriör ska utföras med kulturhistoriskt lämplig kulör.*

Lilla sjövillan

q4 - *Byggnaden får inte rivas. Byggnadens stomme och exteriör ska bevaras. Härmed avses byggnadens befintliga: volym, fasadutformning med stensockel, fönstersättning, putsad bottenvåning, panel med dekorativ spets på gavelrösten, takvinkel och utsprång, murade skorstenar, farstukvist och veranda. Äldre byggnadselement såsom: profilerade sparrändar vid takfot och lövsågade snickerier i vindskivor, fönsterformer, fönsterbågar samt lövsågade foder, äldre bräddörrar till källarförråd med äldre smidda låsbommar.*

I interiören ska äldre planlösning och äldre fast inledning bevaras. Härmed avses t ex brädgolv på vindsvåning, socklar, snidade trappstolpar, dörrar, fönster med smygpanel och profilerade foder, profilerade listverk, takrosetter, takstuckaturer, garderobsdörrar med jugendfoder och pärlspontklädda väggar och tak samt glasad pardörr i veranda och kakelugnar.

Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

k4 – Fasad ska vid underhåll vara putsad och panelinklädd lika befintligt utförande. Färgsättning av exteriör ska utföras med kulturhistoriskt lämplig kulör. Taktäckning ska vid ändring utföras med enkupigt taktegel lika befintligt.

Lilla sjövillan, badhytt

q5 - Byggnaden får inte rivas. Byggnadens stomme och exteriör ska bevaras. Härmed avses byggnadens befintliga: volym, fasadutformning med fönstersättning, panel med dekorativ spets på gavelrösten, lisener av trä, takvinkel och utsprång. Äldre byggnadselement såsom: fönsterbågar med spetsbågiga omfattningar, dörrar med glastruta och/eller helfranska fyllningar.

Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

k5 - Färgsättning av exteriör ska vid underhåll utföras med kulturhistoriskt lämplig kulör. Taktäckning ska vid ändring utföras med enkupigt taktegel lika befintligt.

Alphyddan

q6 - Byggnaden får inte rivas. Byggnadens stomme och exteriör ska bevaras. Härmed avses byggnadens befintliga: volym, fasadutformning med stensockel, fönstersättning, ljust gråmålad locklistpanel med enkel profil och rundbågefris mot takfot, takvinkel och utsprång, lövsågade vindskivor och sparrändar, farstukvist, veranda och vinfång. Äldre byggnadselement såsom: fönsterbågar samt lövsågade foder, äldre par- och enkeldörrar.

I interiören ska äldre planlösning och äldre fast inledning bevaras. Härmed avses t ex brädgolv, sockelpanel, dörrar med foder, äldre bräddörr med smidda bandgångjärn mot vindfång, släta fönstersmygar och profilerade smygbrädor, pärlspont, socklar och spegeldörrar i veranda, kakelugn och spiskupa i kök.

Senare tillägg kan i vissa fall återställas till ursprunglig/äldre utformning. Ursprunglig/äldre ska i detta fall tolkas som den utformning byggnaden fick när den uppfördes i slutet av 1800-talet.

Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

k6 -Fasad ska vid underhåll vara putsad och panelinklädd lika befintligt utförande. Färgsättning av exteriör ska utföras med kulturhistoriskt lämplig kulör. Taktäckning ska vid ändring utföras lika befintligt; falsad skivtäckning i svartmålad plåt.

Förrådsbyggnaden

q7 - Byggnaden får inte rivas, byggas på eller byggas till. Äldre stomme av murad natursten ska bevaras.

Interiöra äldre bräddörrar med tillhörande gångjärn och smidesdetaljer ska bevaras.

Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

k7 - Byggnadens karaktär av äldre ekonomibyggnad ska beaktas. Härmed avses fasadens slutna, enkla och avskalade uttryck, fasadbeklädnad i träpanel i fahuröd kulör, sadeltak täckt med enkupigt tegel samt enkla bräddörrar.

Teknisk försörjning

Mellan Stora Sjövillan och Mangelbodsvillan finns en huvudvattenledning . Stockholm Vatten behöver ständig åtkomst till ledningen inom ett område om 6 meter excentriskt placerat över ledningen. Detta reglerar detaljplanen genom att ha ett u-område på kvartersmark.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning finns till befintliga byggnader vid Äppelviksvägen 37. Lägsta trycknivå i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca +50 m och högsta nivån ca +70 m över stadens nollplan.

Spillvatten

Spillvattenanslutning finns till befintliga byggnader vid Äppelviksvägen.

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten skall följa stadens dagvattenstrategi. Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man primärt kan ta hand om dagvatten inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning och eventuell rening av dagvattnet ske inom fastigheten. I sista hand kan dagvatten avledas till avloppsledning i Äppelviksvägen.

El/Tele

El- och telenät finns utbyggt i området.

Teleanläggningar i form av luftledningar finns inom planområdet och hamnar inom mark som avses vara gatumark samt delvis på kvartersmark som planläggs som mark där byggnad inte får uppföras, s.k. ”prickmark”. Ledningsägaren önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås ske vid planområdets vänstra gräns med nedgrävda bottentömmande sopkärl. Den yta som nyttjas för sophantering idag ligger på parkmark och kommer att omvandlas till kvartersmark för en gemensam anläggning för närboende. Bottentömmande behållare ska placeras så att lyft möjliggörs utan risk för kollision med befintliga trädkronor. Avståndet ytterkant behållare – ytterkant trädkrona ska vara minst 2 meter. Sopkärlen kommer att ligga på prickmark.

Närmaste återvinningsstation finns vid Äppelviksvägen 1 i på ett ca 700 m avstånd.

Räddningstjänst

Räddningsfordon kan angöra och vända på Äppelviksvägen.

Konsekvenser**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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Detaljplanen medför att det kulturhistoriska skyddet för värdefull miljö förtydligas och stärks genom bevarandebestämmelser.

Strandpromenad

Passagen framför Lilla Sjövillan är inte tillräcklig bred så att allmänheten kan gå utmed stranden på ett otvunget sätt och med hänsyn till hemfridzon. Planen utgör inte något hinder till utveckling av framtida strandpromenad ute i vattnet genom en flytbrygga eller en annan bryggkonstruktion.

Naturmiljö

Större delen av det som i nu gällande plan har användningen PARK är idag ianspråktagen som tomtmark. Sammanlagt omfattar det ca 3800 kvm för blivande kvartersmark och ca 1500 kvm för gatumark. Genom de föreslagna parkytorna kommer planområdet och dess närområde att bli mer tillgängligt för allmänheten.

Kommersiell service

Offentlig och kommersiell service samt tunnelbanestation finns i Alviks centrum som nås inom en kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Området försörjs idag av Äppelviksvägen som är en allmän gata och återvändsgata. Angöring till planområdet sker direkt från Äppelviksvägen. Planen medför inte några ändringar vad gäller det befintliga gatunätet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i ett relativt lugnt område och cykling sker på gatumark.

Kollektivtrafik

Närmsta spårvagnsstation är Klövervägen (Nockebybanan), ligger cirka 500 meter från planområdet, ca 600 meter till tvärbanestation Alviks strand samt ca 1200 meter till Alviks tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Området har naturliga höjdskillnader på grund av den kuperade, bergiga terrängen som i vissa delar av området överstiger tillgänglighetskrav för lutningar i utemiljön.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Planområdet utsätts inte för elektromagnetiska fält.

Förorenad mark

Planområdet består idag av naturmark där det aldrig förekommit industriell verksamhet eller påförts fyllningsjord som kan innebära att marken är förorenad med tungmetaller, olja eller andra organiska miljöföroreningar.

Buller

Planområdet är beläget i ett villaområde utan störande buller.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av planen vilar på Fastighetskontoret i samarbete med stadens förvaltningar och lantmäterimyndigheten. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen samt myndighetsprövning vid bygglovsprövning.

Huvudmannaskap

Stockholm stad skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet. Allmänna platser som omfattas av detaljplanen är: lokalgata, gångvägar och brygga samt parkmark.

Parkmark

Fastighetskontoret ansvarar att det sker en ordentlig upprustning av parkytor och gångvägar inom planområdet innan förvaltningen tar över skötseln.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 219 och del av PL 1398 helt upphör att gälla inom planområdet. Befintliga användningsbestämmelser för kvartersmark ersätts med B och H och allmän platsmark inom planområdet bekräftas genom användningsbestämmelsen GATA och PARK.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Området berör två fastigheter, Äppelviken 1:7 och 1:11.

Fastigheterna ägs av Stockholms stad. På Äppelviken 1:7 finns byggnader som också ägs av staden och alltså är tillbehör till fastighet. Äppelviken 1:11 består i planområdet mestadels av vatten. Eftersom uppgrundning skett är det sannolikt att viss mark inom planområdet idag också hör till fastigheten.

Användning av mark

Marken är i gällande plan utlagd som naturmark. Vattnet är inte detaljplanelagt. Ny detaljplan redovisar användningar inom kvartersmark, allmän plats och vatten.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering kan ett antal bostadsfastigheter bildas. Kvartersmarken med garage- och förrådsbyggnad kan avstyckas som en fastighet eller genom fastighetsreglering utgöra en marksamfällighet, som avstyckningarna med bostadshus får andel i. Tredimensionell fastighetsbildning är också möjlig för att separera bostads- och handelsändamål.

Den mark inom planområdet som är utlagd som gatu- och parkmark, ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamma anläggningar för parkering, garage/förråd och sopor kan bildas som alternativ eller komplement till marksamfälligheten. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar kan det eventuellt vara lämpligt att förening bildas för förvaltning av anläggningarna och/eller ägande av kvartersmarken i anslutning till gemensamhetsanläggningarna. Marken avsedd för sophantering och parkering kan också utgöra egna marksamfälligheter eller ingå i samma marksamfällighet som marken där huset med garaget/förråd är beläget.

Ledningsrätter och servitut

Behov av ledningsrätt och servitut prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Fastighetskontoret ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med upprättandet av planen enligt träffat planavtal.

Gatukostnader

Byggherren är efter fullgörande av åtaganden enligt exploateringsavtal befriat från gatukostnadsersättning enligt detaljplan.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättningen för överlåtelse av mark ska regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren.

Fastighetsbildning

Byggherren bekostar fastighetsbildningen.

Tekniska frågor

Planen föranleder inget behov av utbyggnad av det befintliga allmänna ledningsnätet. Vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till området. Ombyggnader som påverkar anslutningar till kommunala eller andra ledningsnät svarar byggherren själv för inom fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från VA- huvudman, Stockholm Vatten AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.