

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

Antagande av förslag till detaljplan för del av Äppelviken 1:7 m.m vid kv Flyttblocket i stadsdelen Äppelviken (Befintliga sjövillor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Karin Norlander

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.

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 genom en flytbrygga eller en annan bryggkonstruktion.

I linje med nämndens särskilda uttalanden har planförslaget kompletterats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnader och vegetation samt allmänhetens tillgång till vattenrummet säkrats.

Bilagor: plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande, remiss- och samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadskontoret

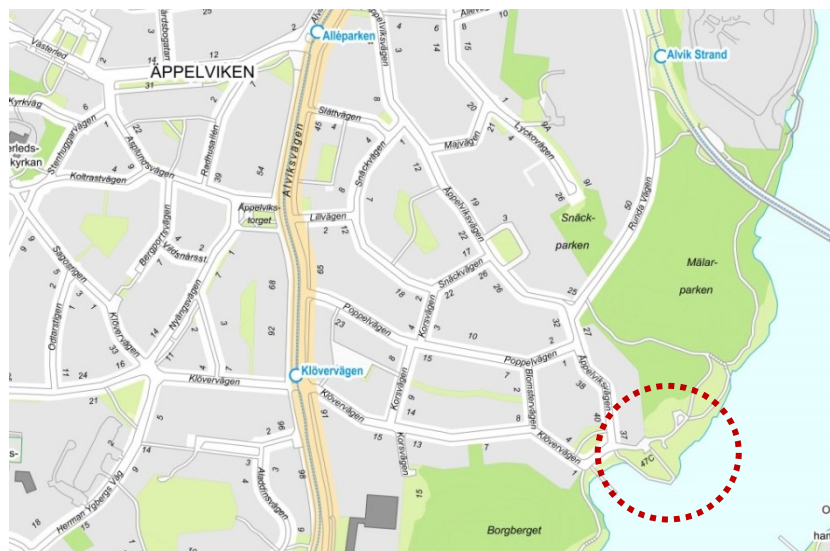
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-11-09 – 2016-12-09. Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller vattenledningar och dagvatten, förtydliganden av en del tekniska aspekter i planbeskrivningen samt mindre redaktionella synpunkter.

Stadsdelsförvaltningen är negativ till att parkväg mellan Lilla Sjövillan och kajen togs bort från plankartan som bryter mot en sammanhängande strandpromenad. Stadsdelsförvaltningen anser att en parkväg inte bör anläggas längs Stora Sjövillans entréer, vilket kan leda till höga krav på snöröjning och halkbekämpning. De berörda hyresgäster som har framfört synpunkter motsätter sig till planförslagets parkvägar, avgränsning av kvartersmark, parkeringslösningar och avfallshantering. Kontoret finner att de inkomna synpunkterna från boende i stort sett kvarstår från samrådet.

Inkomna synpunkter under granskningen föranledde att dagvattenfrågan förtydligades genom tillägg av u-område för befintlig vattenledning mellan Stora Sjövillan och Mangelbodsvillan. En del kvartersmark för Mangelbodsvillan inom u-område har överförs till parkmark. Vattenområdet har justerats på plankartan men kvartersmarken kvarstår mellan Lilla Sjövillan och vattnet pga av hänsyn till det korta avståndet och hemfridszonen. Illustration av gångväg har ändrats till passage. Mindre kompletteringar och justeringar av redaktionell karaktär i planbeskrivningen. I övrigt gjordes inga ändringar av planförslaget.

Dessa förändringar på plankartan och planbeskrivningen bedöms inte föranleda någon ny granskning. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.



Planområdets läge markerat med rött.

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 och omfattning

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.

Markägoförhållanden

Staden äger all mark inom planområdet.

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 fattade beslut om startpromemoria den 6 mars 2014 §8. Redovisning av samråd och beslut inför fortsatt arbete efter samråd gjordes 16 juni 2016 §25.

Riksintressen

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

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.



Vit markering visar planområdet.

Utsnitt från plankartan reviderad efter granskning.

Planförslaget 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.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd. I samband med planläggning avses upphävande av strandskydd behandlas inom kvartersmark, gatumark samt inom vattenområde. 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 mellan Lilla Sjövillan och vattnet där fri passage inte är möjlig med hänsyn till det korta avståndet vilket påverkar hemfridzonen. Planen utgör dock inte något hinder till utveckling av en framtida strandpromenad genom en flytbrygga eller en annan bryggkonstruktion ute i vattnet.

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.

Planförslagets 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.

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.

Planprocess

Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 6 mars 2014 §8 då nämnden beslutade att planarbete skulle påbörjas.

Samråd

Samrådet genomfördes under september och november 2014. 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.

Redovisning av samrådet gjordes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016 §25 som beslutade att granskning skulle ske.

Efter inkomna synpunkter under samråd har förslaget bearbetats. I linje med nämndens särskilda uttalanden har planförslaget kompletterats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnader och vegetation samt allmänhetens tillgång till vattenrummet säkrats. Planhandlingarna kompletterades med skyddsbestämmelser för de tre byggnaderna (Lilla Sjövillan, Mangelbodsvillan och Alphyddan) som är grönklassade av Stadsmuseet samt med skydds- och varsamhetsbestämmelser för omgivande park. Passagen framför Lilla Sjövillan har tagits bort då den inte var tillräcklig bred så att allmänheten kan gå utmed stranden på ett otvunget sätt och med hänsyn till hemfridzon. Plangränser och användningsgränser har bearbetats med hänsyn till sammanhängande vegetation. Den lilla bryggan vid Lilla Sjövillan

togs bort från plankartan då den inte ansågs vara tillgänglig. Planhandlingarna kompletterades med information av ianspråktagen parkmark, ledningar samt upprustning av planområdet. Förtydligande avseende parkering och avfallshantering.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 2016-11-09 – 2016-12-07. Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller vattenledningar och förtydliganden av en del tekniska aspekter i planbeskrivningen. Stadsdelsförvaltningen är negativ till att parkväg mellan Lilla Sjövillan och kajen togs bort från plankartan som bryter mot en sammanhängande strandpromenad. Stadsdelsförvaltningen anser att en parkväg inte bör anläggas längs Stora Sjövillans entréer, vilket kan leda till höga krav på snöröjning och halkbekämpning. De berörda hyresgäster som har framfört synpunkter motsätter sig planförslagets parkvägar, avgränsning av kvartersmark, parkeringslösningar och avfallshantering. Kontoret finner att de inkomna synpunkterna från boende i stort sett kvarstår från samrådet.

Revidering efter granskning

Enbart inkomna synpunkter från Stockholms vatten föranledde revidering av detaljplanen. De revideringar som gjorts i planhandlingarna är följande:

Planbeskrivningen:

- I planbeskrivningen har texten under rubriken *Teknisk Försörjning, Vattenförsörjning, Spillvatten och Dagvatten* uppdaterats och förtydligats.
- Information om strandpromenad har förtydligats.
- Mindre justeringar av redaktionell karaktär har gjorts i planbeskrivning.

Plankartan:

- Skyddsbestämmelse för två träd inom u-område har tagits bort.
- Tillägg av planbestämmelse för u-område på en del av kvartersmark för Stora Sjövillan.
- En del av kvartersmark för Mangelbodsvillan inom u-område har överförts till parkmark.
- Vattenområde har justerats på plankartan.
- Illustration av gångväg har ändrats till passage.

Dessa förändringar på plankartan och planbeskrivningen bedöms inte föranleda någon ny granskning. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att det i förslaget har gjorts lämpliga avvägningar mellan uppgiften att säkerställa områdets befintliga användning samtidigt som kulturhistoriska värden bevaras.

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats efter Stockholm vattens synpunkter. Planbeskrivningen och plankartan har förtydligats och kompletterats med u-område och teknisk försörjning, mindre justeringar av planhandlingarna har gjorts.

Dessa förändringar bedöms inte föranleda någon ny granskning. Efter kommunikering om ovanstående revideringar, föreslår kontoret att det reviderade förslaget till detaljplan antas.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT