

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för del av Äppelviken 1:7 m.m vid kv Flyttblocket i stadsdelen Äppelviken i Stockholm Dp 2013-15414**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	4
Besvärberättigade/hyresgäster .....	4
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>5</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>5</b>
<b>Ändringar efter granskning .....</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>7</b>

#### **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 parkmarken överförs till kvartersmark och gatumark i syfte att säkerställa områdets befintliga användning, karaktär och kulturhistoriska värden. 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.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

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 i planbeskrivningen, tillägg av u-område för vattenledning mellan Stora Sjövillan och Mangelbodsvillan lagts in på plankartan och planbeskrivning samt mindre kompletteringar och justeringar av redaktionell karaktär. I övrigt gjordes inga ändringar av planförslaget.

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

## **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.

Planområdet omfattas av strandskydd. I samband med planläggning avses upphävande av strandskydd behandlas inom kvartersmark, gatumark samt inom vattenområde.

## **Granskning**

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-11-09 – 2016-12-07. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-11-09. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### **Remissinstanser**

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum Värme har inget att erinra angående denna remiss.

Stockholm Vatten

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. Kvartersmark inom denna yta skall markeras som u-område. Det bör även framgå av planbeskrivningen att reparationer av vattenledningen kan göra att skyddsbestämmelserna k1 och n1 måste åsidosättas.

*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.

Lantmäterimyndigheten

KLM Stockholm har inget att erinra mot upprättat planförslag.

**Trafikkontoret**

Trafikkontoret vill att planen skall möjliggöra en promenad på en flytbrygga utanför stranden. Det är inget som är aktuellt att bygga i nuläget men att detta skall vara möjligt i framtiden.

**Bromma stadsdelsförvaltning**

Förvaltningen i sitt tidigare yttrande uttryckt önskemål om att det genom planförslaget fastslås vad som är parkmark och att det vackra området görs mer tillgängligt. Vi invänder nu mot att våra synpunkter, i det utsända utställningsförslaget, inte alls tillgodosätts om att detaljplanen ska säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet och att strandpromenaden utvecklas längs Mälaren för att bli mer tillgänglig. En ökad vattenkontakt bör ligga i linje med översiktsplanens intentioner om fler och förbättrade strandpromenader. Ej heller har vår synpunkt om att en skötselintensiv parkväg inte bör anläggas längs Stora Sjövillans entréer tillgodosätts, vilket sannolikt kommer att leda till höga krav på snöröjning och halkbekämpning. Den föreslagna parkvägen mellan Mangelbodsvillan och Lilla Sjövillan bör, enligt vår uppfattning, vara fullt tillräcklig för att tillgodose områdets tillgänglighet. ***Detta förutsätter dock att det finns en sammanhängande strandpromenad.***

**Sakägare enligt fastighetsförteckningen****Fastighetskontoret**

Fastighetskontoret är ägare av de byggnader som berörs och initiativtagare till detta planförslag. Kontoret ser positivt på förslaget då det överensstämmer med långsiktig vision för området samt underlättar framtida förvaltning av byggnaderna.

**Besvärberättigade/hyresgäster****A.B. och M.B.**

Hyresgäst i Stora Sjövillan är negativ till planförslagens parkvägar mellan husen, parkeringslösning, sophantering samt till dagens underhåll av husen och området.

**A.B och C.B.**

Hyresgästen anser att planförslaget påverkar områdets karaktär negativt vad gäller avgränsning av kvartersmark kring Lilla Sjövillan framförallt vid östra sidan av villan samt till borttagandet av den lilla bryggan från plankarta och påpekar vikten av att bevara det som det är. Hyresgästen lämnar även redaktionella synpunkter gällande dagvatten, avfallshantering, geotekniska- och markförhållanden, kollektivtrafik samt buller.

L.C.

Hyresgästen är negativ till parkväg framför Lilla Sjövillan och till avgränsning av kvartersmark kring Stora Sjövillan.

L.P. och K.P.

Hyresgästen anser att planförslaget påverkar områdets karaktär negativt framförallt vad gäller avgränsning av kvartersmark kring Stora Sjövillan.

M.A. och B.J.

Hyresgästerna anser att hela beståndet borde ingå i en och samma förening och inte olika bostadsbildningar. Hyresgästerna klagar över brister i skötsel av området samt huset. De påpekar även att huset är i dåligt skick och i behov av renovering.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- En parkväg bör inte anläggas längs Stora Sjövillans entréer.
- Det ska finnas en sammanhängande strandpromenad längs hela planområdet.
- För att bevara områdets unika karaktär bör inte nya gångar anläggas mellan husen, och mellan husen och vattnet, då dessa stör samspelet mellan husen och ändrar miljöns karaktär.
- De grönytor som i dagsläget disponeras av de boende bör vid avstyckningen så långt det är möjligt tillhöra de avstyckade fastigheterna.
- Att anlägga en parkering i områdets sydvästra del från söder mellan syrenhäcken och båtrampen. Infarten kan då ske från nuvarande båtramp som redan är asfalterad.
- Att anordna ett låst utrymme på samma område med möjlighet till sopsortering.
- Utöka tomtmark för Lilla Sjövillan.
- Att bevara tomtor i nuvarande utformning
- Borttagandet av bryggan vid Lilla Sjövillan förstör värden.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

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.

### Parkytor

Genom de föreslagna parkytorna kommer planområdet och dess närområde att bli mer tillgängligt för allmänheten. Skötselansvar avseende snöröjning och halkbekämpning regleras inte i detaljplanen.

### Strandpromenad

Passagen framför Lilla Sjövillan togs bort till granskningen då den inte var tillräcklig bred så att allmänheten kunde gå utmed stranden på ett otvunget sätt och med tanke på hemfridzonen. Planen utgör dock inte något hinder till utveckling av en framtida strandpromenad genom en flytbrygga eller en annan bryggkonstruktion.

### Tomtavgränsning

Kontorets förslag på tomtavgränsning har gjorts utifrån bevarande av allmänna parkytor och förtydligande av privata ytor samt med hänsyn till sammanhängande vegetation i planområdet.

### Parkering

I planförslaget finns det 7 parkeringsplatser varav 6 av platserna ligger på en gemensam mark, dels vid kvarteret Flyttblocket, dels vid förrådsbyggnaden samt en parkeringsplats som ligger inom kvartersmark för Alphyddan.

### Avfallshantering

Föreslagen placering för avfallshantering är placerad vid den mest naturliga målpunkten med hänsyn till kulturhistoriskt miljö och parkområdet.

## Ändringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planbeskrivning och plankartan. Dessa har inte bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning.

### Planbeskrivningen:

I planbeskrivningen har texten under rubriken *Teknisk Försörjning, Vattenförsörjning, Spillvatten och Dagvatten* uppdaterats och 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.

Justeringar av kvartersmark för Mangelbodsvillan inom u-område. Vattenområdet har justerats på plankartan.

Illustration av gångväg har ändrats till passage.

**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.

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

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Norlander  
planchef

Suzanna Tsygankova  
planarkitekt