



**EKERÖ  
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

2011-11-10  
rev. aug 2012

**PLANBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING**

**Detaljplan för Drottningholmsmalmen på Lovön i Ekerö kommun,  
Stockholms län, dnr 2004.20.214**



Bild som visar planområdet

**Handlingar**

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta i två delar med bestämmelser
- Illustrationskartor 1a, 1b och 2
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## INLEDNING

### Bakgrund

Stadsarkitektkontoret fick 2004-09-22 i uppdrag att ta fram en enkel bevarande- och utvecklingsplan för Drottningholmsmalmen. Syftet var att utreda förutsättningarna för hur den värdefulla bebyggelsen och andra värden inom Malmen ska kunna tas till vara och att bevarande- och utvecklingsplanen skulle utgöra en grund för fortsatt utveckling av området. Detta har resulterat i framtagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam utveckling av Drottningholmsmalmen samtidigt som dess kulturhistoriska värde, som är av riksintresse, beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### Plandata

Planområdet är beläget norr om Drottningholms slott och utgörs av ca 60 fastigheter vilka till stor del är i privat ägo. Statens Fastighetsverk äger mark framför allt i den västra delen av området. Arealen är ca 25 ha.

### Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen för Drottningholmsmalmen påbörjades före denna tidpunkt och enligt övergångsbestämmelserna gäller för detta ärende därför Plan- och bygglagen (1987:10).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 § § MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Drottningholmsmalmen utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. Inom riksintresseområdet får åtgärder inte utföras så att kulturvärdena påverkas negativt.

### Översiktsplanen

Enligt Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005 och aktualitetsförklarad i maj 2010, anges att områden med riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. Generella riktlinjer gällande riksintressen är att nytillkommande bebyggelse som avviker mot det befintliga bebyggelsemönstret är olämpligt och att särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Högt antikvariskt hänsynstagande är motiverat vid komplettering av befintlig bebyggelse och vid övriga förändringar i landskapet.

För Lovö står specifikt att kommunen ska verka för att de värdefullaste kultur- och naturmiljöerna ges förstärkt skydd på lämpligt sätt. Tydlighet och helhetstänkande ska eftersträvas. För Drottningholmsmalmen står att varsamhetsbestämmelser ska införas i detaljplaner.

## Detaljplaner

Gällande detaljplaner för området är BPL 300 (1947), BPL 314 (1962), BPL 318 (1967), Dp 327 (1993), Dp 330 (1999) samt Dp 332 (2000). De tre äldre planerna, som omfattar största delen av Malmen, har inga bestämmelser som tar fasta på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Prickmark (mark som inte får bebyggas) har förlagts på stora områden, framförallt längs gatorna, utan hänsyn till den historiska bebyggelsestrukturen. Idag finns i dessa planer byggrätter som inte har nyttjats och som av olika skäl inte heller bör bebyggas.

Dp 330, som gäller för fastigheten Drottningholm 1:27, del av Drottningholm 1:72 samt parkmark vid Kvarnbacken, har en genomförandetid som gäller till 2014-10-08. Genomförandetiden för Dp 332, som gäller för fastigheterna Drottningholm 1:11 och 1:56, sträcker sig till 2015-06-15. Dessa planområden har ändå tagits med i den nya detaljplanen, i syfte att få en enhetlig detaljplan för hela Malmen. De byggrätter som medges i de gällande planerna motsvarar de byggrätter som den nya planen medger.

Följande bestämmelser gällande byggrätter, tomtstorlek och tillåtet antal lägenheter finns i de gällande planerna:

Detaljplan	Möjligt att bebygga	Dock max	Minsta tomtstorlek	Antal lägenheter
300	12,5 % (1/8)	250 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	2 tomt < 3000 3 tomt > 3000
314 <sup>a</sup>	12,5 % (1/8)		2000 m <sup>2</sup>	2
318	12,5 % (1/8)	500 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	2
330 <sup>b</sup>	450 m <sup>2</sup>		Får ej delas	3
327 <sup>c</sup>	540 m <sup>2</sup> *		Får delas i 4 tomtar**	4 (1 per fast.)
332 <sup>d</sup>	1060 m <sup>2</sup> *		Får ej delas	6 (4+2)

a planen gäller Drottningholm 1:32

b planen gäller Drottningholm 1:27

c planen gäller Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70 och 1:71

d planen gäller Drottningholm 1:11 och 1:56

\* uppmätt från plankarta

\*\* nuvarande Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70 och 1:71

## Kulturmiljöprogram

I *Mälaröarna, kulturhistoriska miljöer*, som utgör kommunens kulturmiljöprogram, redovisas kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Ekerö kommun. Helhetsmiljöer, närmiljöer och särskilt värdefulla kulturmiljöer redovisas, liksom områden av riksintresse för kulturmiljövården. Av kulturmiljöprogrammet framgår att planområdet ingår i helhetsmiljö 16, Lovö.

I den sammanfattande värderingen står att: Drottningholms förvaltningsbyggnader, särskilt Långa raden, och bostadshuset på Malmen är omistliga för förståelsen av hur slottsanläggningen fungerat som helhet. Några av de sentida husen på Malmen är av stort arkitektoniskt värde, då de är ritade av två av landets främsta moderna arkitekter, Ralph Erskine och Peter Celsing. En av dessa är Erskines egen villa.

## Byggnadsminnen

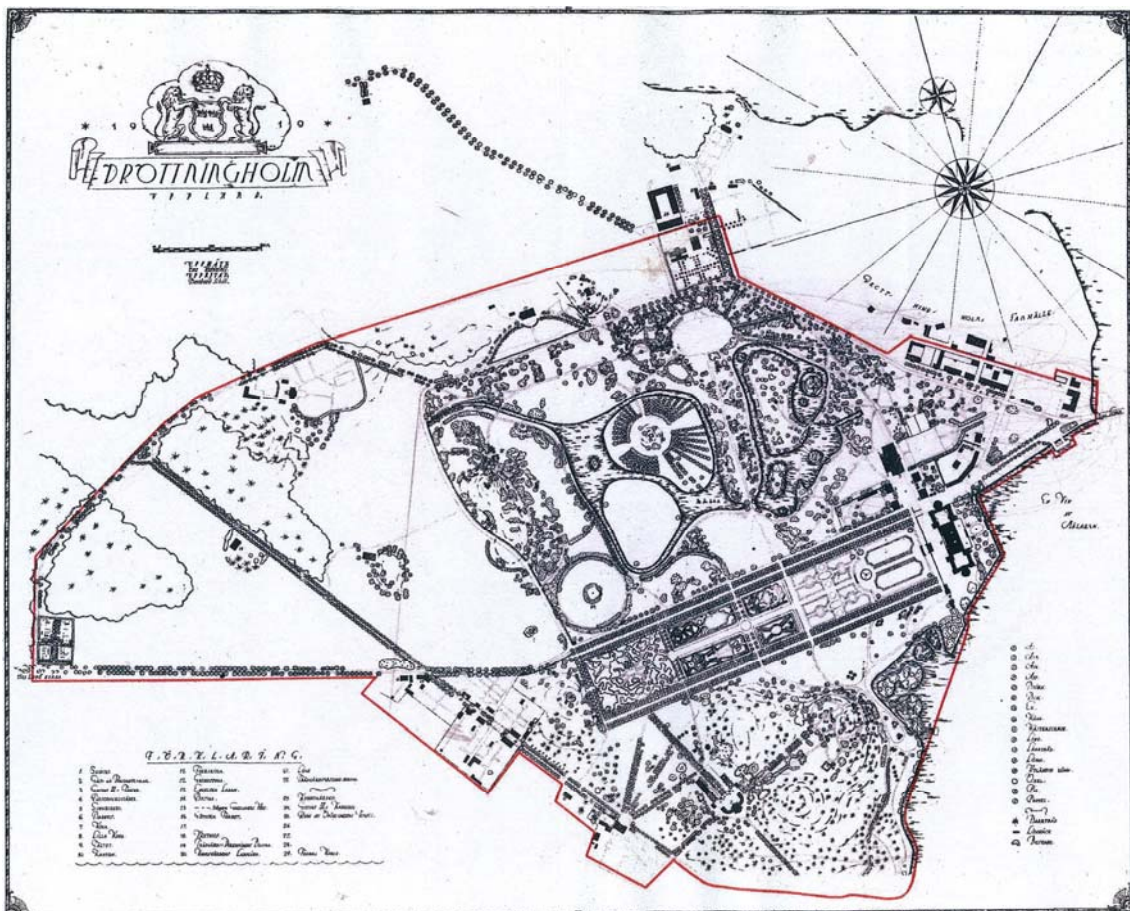
Ett av kraven för byggnadsminnesförklaring är att byggnaden eller bebyggelsemiljön ska vara synnerligen märklig, d v s unik och av mycket stort värde. Den ska även vara en tillgång för vårt gemensamma kulturarv, vilket innebär att alla byggnadsminnen till-



sammans ska visa ett tvärsnitt ur vår bebyggelsehistoria. Därför tillmäts även till synes obetydliga byggnader lika stort värde som t ex exklusiva herresäten. Byggnadsminnen visar tydliga avtryck av sin tid och berättar något om människorna och det samhälle, i vilket byggnadens arkitektoniska uttryck formades.

Byggnadsminnen skyddas genom *Förordning (1988:1229) om statliga byggnadsminnen (FSBM)* och *Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML)*. Med stöd av dessa lagar kan byggnaderna ges specifikt utformade skyddsbestämmelser, vilka kan omfatta t ex stomme, exteriör och fast inredning i olika utsträckning.

Inom detaljplanen finns ett antal byggnader som är byggnadsminnesförklarade (dessa är blåmarkerade på Illustrationskarta 2). Fastigheterna Drottningholm 1:39 (Ralph Erskines bostad och kontor), Drottningholm 1:57 (Lilla skolan) samt Drottningholm 1:59 (Hertigarnas stall) utgör enskilda byggnadsminnen (BM). Pagebyggnaden och Stenvärdshuset är belägna inom fastigheten Drottningholm 1:1 och utgör statliga byggnadsminnen (SBM).



Karta över det statliga byggnadsminnet Drottningholm

### Det statliga byggnadsminnet Drottningholm

Drottningholms slott med omgivningar blev byggnadsminne enligt Kungl Majestäts beslut den 25 januari 1935. I beslutet står att detta område icke utan Kungl Majestäts tillstånd må bebyggas; ej heller må utan dylikt tillstånd inom detsamma vidtagas sådana ändringar med dammar, terrasser eller trädbeståndet varigenom området karakter förändras. Gränsen för det statliga byggnadsminnet finns redovisat på Illustrationskarta 2. Riksantikvarieämbetet har 2012 föreslagit en ändring av det statliga byggnadsminnets gräns, samt vilka byggnader som ska ingå. Den föreslagna gränsen och byggnaderna redovisas också på illustrationskarta 2.

Drottningholm 1:3 (Gula knuten), 1:57 (Lilla skolan), 1:59 (Hertigarnas stall) och 1:8 (Minerva) ligger innanför den statliga byggnadsminnesgränsen men är i dag inte längre en del av SBM-området. Pagebyggnaden (Drottningholm 1:1) ligger utanför SBM-området men är del av det statliga byggnadsminnet då den omnämns i beslutet från 1935. Tomten kring Pagebyggnaden ingår dock inte i SBM-området.

Gula Knuten (Drottningholm 1:3) och Minerva (Drottningholm 1:8) som ligger inom SBM-området är inte utpekade i beslutet från 1935 och omfattas inte av det statliga byggnadsminnets skyddsbestämmelser. Dragonstallet (Drottningholm 1:1) ligger utanför SBM-området och finns inte omnämnt i beslutet från 1935 och är inte ett byggnadsminne.

#### Statliga byggnadsminnen inom planområdet

##### *Stenvärdshuset (Drottningholm 1:1) SBM 1935*

Stenvärdshuset ligger inom SBM-området vilket innebär att trädbestånd och övriga karaktärsskapande element som finns i värdshusets närmaste omgivning är skyddade.

##### *Pagebyggnaden (Drottningholm 1:1) SBM 1935*

Pagebyggnaden ingår i det statliga byggnadsminnet men ligger inte inom SBM-området vilket innebär att endast byggnaden är skyddad och inte tomten kring byggnaden.

De två byggnaderna har inga specifika skyddsföreskrifter med stöd av FSBM. Detaljplanens skyddsbestämmelser ger byggnaderna ett exteriört skydd.

#### Enskilda byggnadsminnen inom planområdet

##### *Hertigarnas stall (Drottningholm 1:59) BM 1987 (tidigare SBM 1935)*

Hertigarnas stall övergick från statligt till enskilt byggnadsminne i och med att fastigheten överläts med tomträtt till Ekerö kommun. Beslut om byggnadsminnesförklaring togs av Länsstyrelsen den 16 november 1987. Skyddsföreskrifter med stöd av KML:

- Tapetsering och målning får ej avlägsnas
- Kakelugn och trappräcke ej rivas eller förändras
- Ursprunglig rumsindelning och inredning plan 1 får ej rivas/ändras
- Får ej flyttas
- Får ej förfalla



*Ralph Erskines bostad och kontor*



*Lilla skolan*

##### *Lilla skolan (Drottningholm 1:57) BM 1983*

Lilla skolan övergick från statligt till enskilt byggnadsminne i och med att fastigheten överläts med tomträtt till en privatperson. Beslut om byggnadsminnesförklaring togs av Länsstyrelsen den 30 september 1983. Skyddsföreskrifter med stöd av KML:

- I byggnadens inre får ingrepp ej göras i stomme eller ändring av rumsindelning
- Äldre fast inredning får ej ändras eller rivras
- Får ej flyttas
- Får ej förfalla

*Ralph Erskines bostad och kontor mm (Drottningholm 1:39) BM 2006*

Beslut om byggnadsminnesförklaring togs av Länsstyrelsen den 28 december 2006.  
Skyddsföreskrifter med stöd av KML:

- Ingrepp får ej göras i takkonstruktion och stomme i byggnad 1-3 (bostad, kontor resp. garage)
- I byggnad 1-2 (bostad resp. kontor) får ingrepp ej göras i ursprunglig inredning och rumsindelningen ska bevaras
- Tomten får ej bebyggas eller förändras
- Element som hör till trädgården ska bevaras
- Får ej flyttas
- Får ej förfalla

Detaljplanens skyddsbestämmelser strider inte mot skyddsföreskrifterna för någon av dessa byggnader.

### **Världsarv**

Drottningholms slott med omgivning, Drottningholms slottsteater och Kina slott är förtecknade på Unescos lista över världsarv sedan 1991. Gränsen för världsarvet som helhet utgörs i stort av SBM-området från 1935. Vid Drottningholmsmalmen motsvarar gränsen för SBM-området gränsen för världsarvet. Fastigheterna som nämns ovan ingår således i världsarvet med undantag av Pagebyggnaden.

Det finns ingen buffertzona för världsarvet som är beslutad av UNESCO. Ekerö kommunen har dock en sådan zon med i översiktsplanen som i princip motsvarar riksintresseområdet. Drottningholm kommer sannolikt att få en buffertzona beslutad av UNESCO inom snar framtid i vilken Drottningholmsmalmen kommer att ingå.

### **Naturinventering**

Enligt kommunens naturinventering finns ett område, nr 101 "Eriksberg", klassat i III i nordvästra delen av planområdet. Området består av gammal ekskog med vackra bestånd av parkgröe och vitfryle. I naturinventeringen anges att naturvärdena hotas om de ur tomtsynpunkt attraktiva partierna styckas av och bebyggs.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Kulturmiljöanalys av Drottningholmsmalmen

Stockholms länsmuseum utförde år 2007 en omfattande utvändig inventering och dokumentation av Drottningholmsmalmen, vilken är sammanställd i rapporten *Kulturmiljöanalys av Drottningholmsmalmen*. Vid planfrågor gällande mer detaljerad information om miljön och de enskilda byggnadernas särdrag, karaktärsdrag och historik hänvisas till Läns museets kompletta kulturmiljöanalys. Här följer en sammanfattning.

### Historik

Det nuvarande slottet stod färdigt i början av 1700-talet, men Drottningholm har kungliga anor sedan 1500-talet. På 1700-talet var bebyggelsen främst lokaliserad till Drottningholmsmalmens södra delar och beskrivs som en malm eller förstad till slottet. Området fungerade som ett komplementsamhälle till slottet med hantverkare och annan service som var direkt knuten till hovets behov.

I samband med att Drottningholmsmalmen fick stadsrättigheter 1782 upprättades en rutnätsplan för området. Den fullföljdes dock endast i den södra delen, där de rätvinkliga kvarteren idag präglar gatunätet. Norr om dessa kvarter upplät Gustav III tomter för hantverkare och andra näringsidkare med anknypning till slottet. Här uppfördes friliggande hus i trä eller sten. Under 1800-talet tog utvecklingen en annan riktning när det burgna borgerskapet lät uppföra bostäder och sommarnöjen på malmen. Även äldre hus byggdes om i samma stil med träpanel och rik snickarglädje. Från 1800-talets mitt tillkom därmed en ny kategori av bebyggelse. Ytterligare en årsring som är utmärkande i bebyggelsemiljön är de villor som uppfördes under framförallt 1950-talet.

Ända in på 1900-talet fanns på Drottningholmsmalmen caféer, handelsbutik, skola och restauranger. I avsaknad av sådana verksamheter framstår området idag dels som kvarter med nära arkitektonisk anknypning till slottet genom slottsförvaltningens byggnader utmed Ekerövägen, dels som ett exklusivt villasamhälle.

### Kultuurhistoriskt värdefulla karaktärsdrag

Antikvarisk expertis på Tengbom Stockholm har delat in samtliga byggnader inom planområdet i kategorier, vilka redovisas på illustrationskartorna 1a och 1b. Illustrationskartorna är kopplade till varsamhetsbestämmelserna (se vidare sid 12), där det står att de kultuurhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker områdets olika byggnadskategorier ska bevaras.

Vissa kategorier syftar på byggnadens karaktär i fråga om funktion, medan andra kategorier syftar på karaktär gällande arkitekturstil. Byggnader kan även material- och stilmässigt inordnas under flera kategorier. Vissa hus har under åren genomgått om- och tillbyggnader, så att flera kategorier avspeglas i byggnaden. Flera byggnader kan därför hänföras till flera kategorier, t ex både *Uthus- och stallbyggnad* och *Schweizerstil*. I sådana fall har de mest markanta dragen styrts kategoriseringen.

Exempel på betydelsefulla detaljer som inverkar på helhetsintrycket är fönstersnickeriernas utförande i fråga om virkets dimensioner, proportioner, anslutningar och profileringar. Även typ av gångjärn, fönstrens placering i fasadliv, typ av glas och dess struktur samt glasrutornas proportioner är av vikt för upplevelsen av byggnadernas och miljöns kultuurhistoriska värde. Sprutlackerade standardfönster med metallister och utanpåliggande spröjs utgör exempel på fönstertyper som inte hör hemma på Drottningholmsmalmen.



Genom kontinuerligt underhåll med material och metoder som stämmer överens med byggnadens karaktärsdrag kan onödiga åtgärder förhindras, samtidigt som en minskning av det kulturhistoriska värdet kan undvikas.

Nedan följer en beskrivning av de värdefulla karaktärsdragen för respektive kategori.

### *Malmens äldsta bostadsbebyggelse, 1700-tal*



En stor del av Drottningholmsmalmens äldsta bebyggelse tillhör denna kategori. Byggnaderna ligger ibland fritt på tomten, men är ofta uppförda med gavel- eller långfasad i tomtgräns mot vägen. Belägna mot vägen utgör de en viktig del av Drottningholmsmalmens bitvis påtagliga prägel av 1700- och 1800-talets stadskaraktär. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är:

- Panelklädd eller putsad timmerstomme.
- Slamrad eller putsad och målad naturstensgrund.
- Fasader målade med ljus oljefärg, i vissa fall med falurödfärg.
- Ofta markerade knutlådor och kraftigt profilerad takfot.
- Vattbrädor förekommer som våningsavskiljande band på fasaden. Fönster saknar emellertid i regel nedre vattbrädor.
- Ibland oljefärgsmålade fönsterluckor i en mörkare avvikande kulör.
- Framförallt brutet tak, ibland med det övre takfallet valmat, men även sadeltak.
- Tak med rött, enkupigt lertegel eller skivtäckning av svartmålad plåt.
- Stickbågiga takkupor med fyrdelade tvåluftsfönster.
- Ståndrännor.

### *Traditionell träbebyggelse, 1700-1900-tal*



En relativt stor del av bebyggelsen på Malmen tillhör denna kategori. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är:



- Timmerstomme klädd med spontad panel eller locklistpanel.
- Ljust oljemålade fasader eller falurödfärg med vita knutar, fönster- och dörrfoder. Även reveterad, ljust avfärgad fasad förekommer.
- Ibland oljefärgsmålade fönsterluckor i mörkare, avvikande kulör.
- I regel sadeltak med rött, enkupigt lertegel.
- Saknar vanligen särskild utsmyckning och präglas av enkelhet med väl avvägda proportioner på virke och detaljer.

#### *Stenbebyggelse, 1700-tal - tidigt 1800-tal*

---



Till denna kategori hör fyra byggnader som ligger i den södra delen av Malmen. Karaktäristiskt för dessa är:

- Ljust putsade fasader.
- I regel tvåluftsfönster med två eller tre glasrutor.
- Brutet tak eller sadeltak.
- Tak med rött enkupigt tegel eller skivtäckning av svartmålad plåt.

#### *Trästädsbebyggelse, ca 1800-1850*

---



Till denna kategori hör endast en byggnad. Karaktäristiskt är den panelklädda timmerstommen med markerade knutlådor. Naturstensgrunden är slamrad och målad. Fasaden består dels av stående locklistpanel och dels av liggande spontad panel. Fasaden har en ljust oljemålade fasad med fönster och dörrar i avvikande kulör. Sadeltaket har en skivtäckning av svartmålad plåt.

### *Putsad stadsbebyggelse, ca 1850*

---



Denna kategori utgör Drottningholmshalmens stadsmässiga bebyggelse. Belägna mot Malmbacken och Dragonvägen präglar de området genom den påtagliga rutnätsplanens kvartersindelning. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är:

- Ljust putsade fasader.
- Slammad eller putsad och målad naturstensgrund.
- Förekommande detaljer: profilerad takfot, markerade hörnkedjor svagt rusticerad sockelvåning.
- I regel tvåluftsfönster med två eller tre stående glastrutor.
- Sadeltak med skivtäckning av svartmålad plåt.
- Ståndrännor.

### *Nyklassicism/Empire ca 1780-1850*

---



Denna kategori utgörs av lantställen och högreståndsmiljöer från slutet av 1700-talet fram till 1800-talets mitt. Huvudbyggnaderna ligger med utblick över anlagda parkanläggningar. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är:

- Putsad eller panelklädd stomme.
- Symmetriska fasader med markerade mittpartier och klassiserande motiv som exempelvis frontoner, pilastrar, hörnkedjor och lunettfönster.
- Sadeltak med skivtäckning av plåt.

### Schweizerstil/snickarglädje ca 1870-1900

---



Dessa byggnader är lantställen från 1800-talets andra hälft. De rikt dekorerade fasaderna med delikata lövsågssnickerier är typiska för tiden, då utvecklingen i sågverksindustrin möjliggjorde fabriksstillverkade trädetaljer. Tillbyggnader och verandor i denna stil förekommer även på vissa av områdets äldre byggnader. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är:

- Timmer- och/eller fackverkskonstruktion med omväxlande paneltyper.
- Komplementbyggnader inordnade i en sammanhållen miljö genom att knyta an till huvudbyggnaden med motsvarande snickerier.
- Variationsrika snickeridetaljer som t.ex. dörr- och fönsterfoder, takdekorationer, konsoler, vattbrädor och vindskivor.
- Sadeltak med skivtäckning av målad plåt.

### Tegelarkitektur 1890-tal

---



Denna byggnad är en av områdets få byggnader uppförda under 1890-talet. Stommen är av resvirke och tegel. Fasaderna är dekorerade genom mönstermurning. De tidstypiska fönstersnickerierna har T-post.



### *Nationalromantik 1910-tal*

---



Kategorin utgörs av allmogeinspirerad villabebyggelse. På Malmen hör endast en byggnad till denna kategori, vars karaktärsdrag är den panelklädda timmerstommen, de småspröjsade fönstren samt sadeltaket med rött lertegel.

### *Jugend/tjugotalsklassicism*

---



Till denna kategori hör en byggnad. Fasad utgörs av spontad panel. En jugendtolkning av klassiska detaljer finns såsom pilastermotiv. Fönstren har typisk 1920-talsspröjs. Taket är brutet, och har koppargrön skivtäckning.

### *Traditionalism*

---



Dessa byggnader är uppförda med starkt traditionella drag, inspirerade av Malmens 1700-talsbebyggelse ifråga om proportioner, formspråk samt utformning av detaljer som t ex hörnkedjor, fönster, entrédörr, tak och takkupor.



### Modernism 1950-1970-tal



Villorna i denna kategori är uppförda under 1950-, 60- och 70-talen. Karaktäristiskt för bebyggelsen är:

- Högkvalitativt och modernistiskt formspråk.
- Oregelbundenhet och lekfulla kompositioner med element som t.ex. solitär kontra gruppering.
- Experimenterande med såväl materialverkan och linjespel som asymmetri kontra balans.
- Fasader som är sprit- eller slätputsade, av obehandlad respektive målad betong eller av mexitegel.

### Uthus- och stallbyggnader



Uthus- och stallbyggnaderna är i regel enkelt utförda, och är underordnade, tillhörande huvudbyggnaden. Karaktäristiskt för dessa är:

- I huvudsak plank- eller panelväggar, även putsad gråstensmur förekommer.
- Särskilt pulpettak, men även sadeltak.
- Skivtäckning med plåt eller lertegel.
- Belägna utmed tomtgräns, ofta vägg i vägg med uthus på intilliggande tomt eller utgörandes del av omgärning mot väg.

### Miljöskapande komplementbyggnader

---



Kategorin utgörs av miljöskapande komplementbyggnader och övriga byggnader av betydelse för helhetsmiljön. Byggnaderna är uppförda i ett sammanhang, ofta med påtaglig koppling till huvudbyggnadens karaktär. Det arkitektoniska uttrycket speglar i regel tydligt byggnadens funktion:

- Lusthus, badhus, brunnshus mm uppförda i panelarkitektur.
- Växthus och jordkällare mm.
- Klockstapel klädd med tjärade spån.
- F.d. verkstadsbyggnad med stenstomme.

### Grindar och omgärdning

---



Framför allt 1700- och 1800-talsbbyggelsen har tydliga entréer med grindar i gjutjärn och smide eller trä på grindstolpar. Plank eller spjälstaket på naturstenssockel tillsammans med häck är vanligt förekommande. Spjälornas övre del är ofta profilsågad. 1950-, 60- och 70-talsvillorna saknar i flera fall traditionell omgärdning, men kan ha tomtavgränsning av växtlighet.

### Fönster

---

Betydelsefulla detaljer som inverkar på helhetsintrycket är fönstersnickeriernas utförande i fråga om virkets dimensioner, proportioner, anslutningar och profileringar. Även typ av glas och glasrutornas dimensioner är av vikt för upplevelsen av byggnaderna och deras kulturhistoriska värde. Sprutlackerade standardfönster med metallister och utanpåliggande spröjs utgör exempel på fönstertyper som inte hör hemma på Drottningholmsholmsmalmen.

## Redovisning av överväganden

De överväganden som står bakom de i detaljplanen satta bestämmelserna redovisas i planbeskrivningen generellt. Under framtagandet av detaljplanen har varje fastighet studerats och planbestämmelserna anpassats till varje fastighet utefter dess specifika förutsättningar.

## Varsamhetsbestämmelser

I detaljplanen föreslås varsamhetsbestämmelser för de byggnader som finns markerade på *illustrationskartorna 1a och 1b*. På illustrationskartorna framgår vilka byggnader som hör till respektive karaktärskategori. Bebyggelsen präglas av tydliga stilepoker i områdets historia. Respektive epok utmärks av sin tids omsorg och högkvalitativa arkitektoniska utformning. Vissa av kategorierna syftar på byggnadens karaktär i fråga om funktion, varför en del byggnader kan hänföras till flera av kategorierna, t ex både *Schweizerstil* och *Uthus- och stallbyggnad*. En del byggnader kan även material- och stilmässigt inordnas under flera kategorier.

*Följande gäller för byggnader markerade på illustrationskartorna 1a och 1b:*

De kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker områdets olika byggnadskategorier (se sammanställning ovan) ska bevaras. Särdrag som karaktäriserar respektive kategori i form av snickeri-, plåt-, puts-, sten- och järndetaljer ska bevaras gällande dimensioner, proportioner, material, montering och utförande.

Den tidstypiska karaktären på fönster, dörrar och luckor ska bevaras gällande material, dimensioner, proportioner, typ av hängning och utförande alternativt återställas till ursprunglig utformning.

Målning av trä- och putsfasader ska ske i ursprunglig, alternativt i en för byggnadsperioden tidstypisk färgsättning och färgtyp. Avvattningsanordningar ska utformas med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag.

*För hela planområdet gäller följande:*

De tidstypiska karaktärsdragen gällande omgärdning av tomtmark ska bevaras i fråga om dimensioner, proportioner, material och placering.

Utveckling av fastigheternas trädgårdar ska göras med respekt för områdets rådande och historiskt förankrade trädgårdskaraktär. Trädgårdskaraktären utgörs framför allt av småskalighet. Trädgårdarnas grusade gångar, rabatter och häckar i kombination med större träd är viktigt att ta fasta på.

## Skyddsbestämmelser

Drottningholmsmalmen utgör en helt unik bebyggelsemiljö med i huvudsak välbevarade byggnader från 1700- och 1800-talen med inslag av framför allt 1950- och 1960-talsbyggnader. Byggnadernas utformning är typisk för sin tid och var och en av dem är unik på sitt vis. Byggnaderna inom planområdet har klassificerats i fem grupper (blå, röda, gröna, gula och bruna) utifrån sitt kulturhistoriska värde (se Illustrationskarta 2). Nedanstående klassificering stämmer till stora delar överens med den klassificering som Stockholms länsmuseum redovisar i sin kulturmiljöanalys, men avviker beträffande ett mindre antal byggnader.

### *Blå och Röd*

---

Blå markering innebär att byggnaden utgör ett statligt eller enskilt byggnadsminne (SBM respektive BM). För en mer utförlig beskrivning av byggnadsminnena se under Byggnadsminnen, sidan 3. Röd markering innebär att byggnaden uppfyller kraven för byggnadsminne. Ändring och underhåll av byggnadsmiljöerna som *inte* formellt är

byggnadsminnesförklarade ska ske med beaktande av de kriterier som utmärker byggnadsminnen (se Byggnadsminnen, sidan 3). Anledningen till att de bedöms vara i byggnadsminnesklass är framför allt att de är synnerligen välbevarade i sitt ursprungliga skick.

De utpekade byggnaderna speglar särskilt väl olika viktiga utbyggnadsepoker i Drottningholmsholmsmalmens historia. Utmärkande för dem är att de utgör särskilt välbevarade miljöer, där även enskilda delar är bevarade ner på detaljnivå. Därför besitter de stora autenticitets- och unicitetsvärden. De utgör exempel på sin respektive karaktäristiska stilepok och ingår i regel i en enhetlig miljö där sambandet mellan de olika byggnaderna är tydligt, vilket är centralt för upplevelsen och även betydelsefullt ur ett pedagogiskt perspektiv.

Det är därmed av stor vikt att rödmarkerade byggnader med sin tidstypiska närmiljö bevaras. Enstaka åtgärder, som t.ex. en utbytt byggnadsdel, ett tillskott av en kompletbyggnad eller en förändring av tomtens utmärkande drag, får stora konsekvenser för helheten och gör att det kulturhistoriska värdet minskar om åtgärderna utförs på ett felaktigt vis. Likaså kan en för byggnaden fel materialanvändning medföra att fastighetens unika kulturhistoriska värde minskar.

### Grön

Grön markering innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synvinkel. Även denna kategori är i regel synnerligen välbevarad i fråga om material och detaljer. Flera av dem ingår också på samma sätt i en miljö, där varje byggnad utgör en betydelsefull del av ett större sammanhang.

Liksom de rödmarkerade byggnaderna är de representativa för malmens olika karaktäristiska stilepoker. Denna kategori speglar därtill hur malmens äldsta bebyggelse har förändrats och byggts till under framför allt 1800- och 1900-talen. Med sina ursprungliga detaljer har dessa byggnader såväl autenticitets- som unicitetsvärden. Det är därmed av stor vikt att dessa byggnader och deras omgivande miljö inte förvanskas.

### Gul och brun

Gul markering innebär att byggnaderna är av betydelse för stadsbilden. Brun markering innefattar övriga byggnader vilka inte besitter något värde ur kulturmiljösynpunkt. Gul- och brunmarkerade byggnader berörs inte av skyddsbestämmelserna.

Följande skyddsbestämmelser gäller för byggnader markerade med *blått, rött och grönt på illustrationskarta 2*, dvs. för byggnader som är byggnadsminne eller uppfyller kraven för byggnadsminne, samt för byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synvinkel:

- Byggnad får ej rivas.
- Byggnad får ej flyttas eller förfalla.
- Exteriörers ursprungliga byggnadsdelar och detaljer får inte bytas ut eller på annat sätt ändras beträffande dimensioner, proportioner, profiler, material och övrigt detaljutförande. Detta gäller även för byggnadsdelar vilka har tillkommit vid senare tillfällen och är utförda lika originalet.
- Tak med skivtäckning av plåt och enkupigt lertegel ska bevaras gällande material och utförande.
- Sidohängda fönster får inte bytas mot annan typ av hängning.
- Underhåll av byggnaders exteriörer ska ske med ursprungliga material och arbetsmetoder.

För *hela* planområdet gäller följande skyddsbestämmelser:

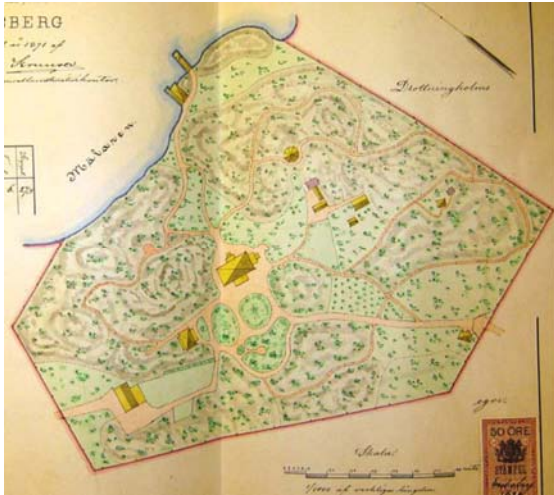
- Den småskaliga och ålderdomliga vägstrukturen med dess slänter får ej förvanskas.



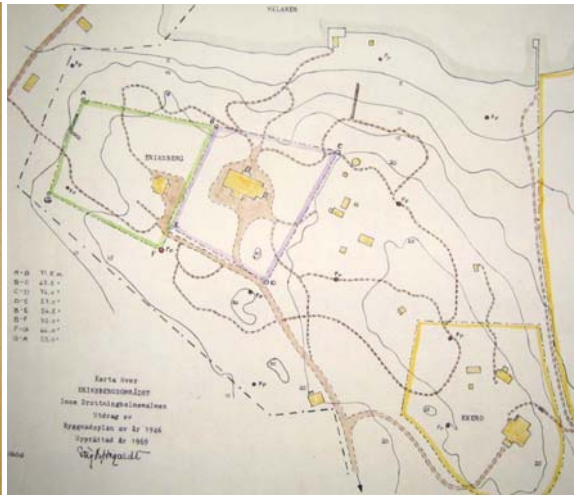
- Tomters omgärdning, såsom plank, murar, staket och grindar, ska bibehållas. Underhåll av dessa ska ske med ursprungliga material och arbetsmetoder.
- Terrasseringar, trappor, grunder och stensättningar tillhörande äldre anläggningar ska bevaras och underhållas.

Med ursprungliga material och metoder avses dem som användes då byggnaden ursprungligen uppfördes, t ex äkta falurödfärg, linoljefärg, kalkbruk och andra traditionella material med respektive traditionella teknik. I fråga om byggnader från 1900-talets senare del, gäller de material och metoder som har använts i respektive fall.

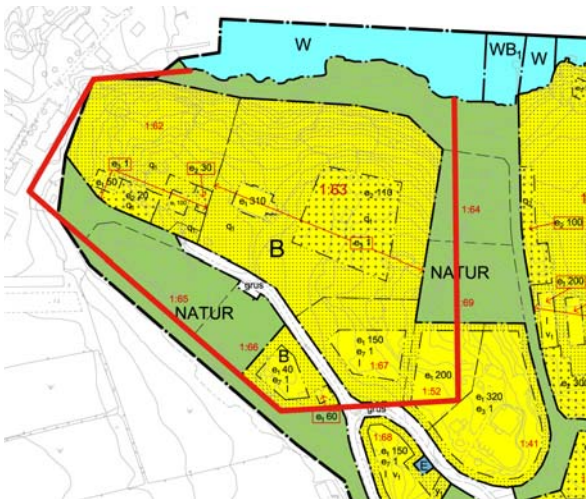
### Park- och trädgårdsmiljöer



Tomtkarta över Eriksberg 1891, beskuren



Avstyckningskarta 1969



1891 års tomtkarta intolkad på plankartan

För Eriksbergs landskapspark och Loviselunds park- och trädgårdsanläggning finns särskilda skyddsbestämmelser. För Eriksberg utförde Wenanders 2008 en antikvarisk förprojektering. Enligt denna gestaltades Eriksbergs landskapspark enligt tidens ideal och med strävan att kombinera den formella trädgårdens strikta former med den engelska parkens försiktiga tuktning av naturen. Parken och dess promenadgångar möjliggjorde intressanta upplevelser och understödde samtidigt sociala umgängesformer. I värdebeskrivningen står att landskapsparken och byggnaderna tillsammans bildar en mycket välkomponerad arkitektonisk helhet, som dessutom är osedvanligt välbevarad. Skyddsbestämmelsen för Eriksberg, q<sub>1</sub>, säger att särskild hänsyn ska tas till tomtmarken, så att spåren av den tidigare landskapsparken inte skadas eller går förlorad. Vid förändring på tomten ska landskapsparken återställas.

För Loviselund gäller att särskild hänsyn ska tas till den till byggnaden hörande park- och trädgårdsanläggningen med dess tidstypiska struktur och växtlighet, q<sub>2</sub>. Loviselund är en av Drottningholmsholmsmalms största fastigheter och utgör med sin välbevarade äldre bebyggelse, parkliknande tomt med stora träd intill stranden och stenterrasseringsringar en värdefull del av miljön på Malmen.

Drottningholmsholmsmalmen har, jämfört med idag, haft en större andel planerade trädgårdsmiljöer. Delar av dessa kan återfinnas i dagens trädgårdar. Detaljplanen föreskriver att spår av exempelvis terrasseringsringar och stensättningar ska bevaras och underhållas. Trädgårdarna på Malmen i allmänhet innehåller ett miljö- och upplevelsevärde som bör uppmärksammas och tillvaratas, detta även om de inte omfattas av någon skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

### **Utformning av ny bebyggelse (placering, utformning, utförande)**

På Drottningholmsholmsmalmen har bebyggelse kontinuerligt tillkommit sedan 1700-talet. Området karaktäriseras således av ett antal bebyggelsehistoriska epoker som är mycket tidstypiska och i stor utsträckning välbevarade i sitt ursprungliga utförande.

Bland den sena 1900-talsbebyggelsen syns exempel på flera av Sveriges mest namnkunniga arkitekter. Dessa villor speglar tydligt sin respektive tids ideal i materialanvändning och formspråk. Hos somliga av dem har även karaktäristiska drag hämtats från områdets äldre bebyggelsemiljöer och omsorgsfullt tolkats in på ett vis som väl stämmer in i miljön. Högkvalitativ detaljutformning, både gällande modernt utformade tillskott och tillskott utförda med traditionella material och metoder, bidrar till den kulturhistoriskt högt värderade miljön.

Det är av stor vikt att eventuella nytillskott på Drottningholmsholmsmalmen, på samma sätt som de i förra stycket nämnda 1900-talsbyggnaderna, utförs med en hög arkitektonisk omsorg och kvalitet. Gestaltning av nya fristående byggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om kvalitet, materialval och kulörer så att en god helhetsverkan uppnås. Nya byggnader får inte utformas som kopior av historiska stilar. En byggnad kan ha en utformning som minner om den äldre bebyggelsen, men genom bl.a. val av material och utformningsdetaljer är det möjligt att ge byggnaden ett uttryck som speglar det rådande stilidealet. Eventuella tillbyggnader ska anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.

I planbestämmelserna under *placering, utformning, utförande* står att huvudbyggnader till utformning och placering ska vara överordnade övrig bebyggelse inom fastigheten. Med huvudbyggnad menas den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet. För Drottningholmsholmsmalms del handlar det om bostadshus. På Malmen är det även vanligt förekommande med ytterligare bostadshus, utöver huvudbyggnaden, inom en fastighet. Dessa bostadshus är historiskt, och även idag, till sin funktion och utformning sekundära. Vid ombyggnation eller nybyggnation av ett sekundärt bostadshus ska detta ges en volym och utformning som gör att byggnaden underordnas huvudbyggnaden. Placering av ny bostadsbebyggelse ska baseras på kunskap om var eventuella tidigare byggnader har legat på fastigheten.

### **Komplementbyggnader**

Komplementbyggnader såsom uthus, stall, lusthus etc. utgör en ur kulturmiljösynpunkt viktig del av Drottningholmsholmsmalmen. Som beskrivs ovan är uthus- och stallbyggnaderna i regel enkelt utförda och är underordnade huvudbyggnaden. De är placerade utmed tomtgräns, ofta vägg i vägg med uthus på intilliggande tomt eller utgörandes del av omgärdning mot väg. Vid nybyggnation av komplementbyggnader är det viktigt att följa den traditionella placeringen. Under *placering, utformning, utförande* står att komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på tre meter.

Komplementbyggnaderna ska placeras och utformas så att de underordnar sig fastighetens huvudbyggnad, samt inordnas i eventuella omkringliggande komplementbyggnaders struktur.

### **Exploateringsgrad**

Den plan som idag gäller för större delen av Drottningholmsmalmen, BPL 300 från 1947, medger att 12,5 % av fastigheten bebyggs, dock högst 250 m<sup>2</sup>, vilket även gäller för PI 314. PI 318 medger också att 12,5 % av fastigheten bebyggs, men högst 500 m<sup>2</sup>. PI 330, som omfattar fastigheten Drottningholm 1:27 medger att 450 m<sup>2</sup> bebyggs. PI 327 medger att totalt ca 540 m<sup>2</sup> bebyggs. I Dp 332 begränsas bygggrätterna i princip till idag befintliga byggnader, med möjlighet till att i mindre omfattning uppföra ytterligare komplementbyggnader.

I föreliggande detaljplan har specifika exploateringstal satts på respektive fastighet. Drottningholmsmalmens fastigheter har olika förutsättningar för exploatering, vilket bl.a. beror på skillnader i storlek, topografi och befintlig bebyggelses omfattning och kulturhistoriska värde. För varje fastighet har gjorts en bedömning av hur mycket exploatering som är lämplig för just den fastigheten med hänsyn till dess förutsättningar.

De idag gällande detaljplanerna styr största tillåtna antal lägenheter per fastighet. BPL 300 säger att fastigheter mindre än 3 000 m<sup>2</sup> får ha två lägenheter, medan de över 3 000 m<sup>2</sup> får ha tre lägenheter. För PI 314 och 318 gäller högst två lägenheter. PI 330 som gäller för Drottningholm 1:27 säger att högst 3 lägenheter får finnas. PI 327 som gäller för Drottningholm 1:48, 1:58, 1:71 och 1:72 medger en lägenhet per fastighet. PI 332 som gäller för Drottningholm 1:11 och 1:56 medger fyra respektive två lägenheter.

I förslaget till detaljplan har utgått ifrån samma princip som för BPL 300, men med viss modifiering. Planen tillåter två lägenheter inom fastigheter upp till 2 000 m<sup>2</sup>, och tre lägenheter inom fastigheter mellan 2 000 m<sup>2</sup> och 10 000 m<sup>2</sup>. Inom fastigheter större än 10 000 m<sup>2</sup> tillåts fyra lägenheter. Idag finns ett fåtal fastigheter som redan har fler lägenheter än vad som skulle tillåtas både enligt nu gällande planer, och det förslag som beskrivs ovan. För dessa har särskilda bestämmelser satts, vilket även har gjorts för fastigheterna närmast Eriksberg. Drottningholm 1:8 och 1:59 ligger idag utom planlagt område och har betydligt fler lägenheter än vad som inryms enligt planförslaget, varför även dessa fastigheter har särskilda bestämmelser.

### **Begränsning av markens bebyggande**

I de äldre detaljplanerna för Malmen har relativt stora områden förlagts med prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas. Till synes har detta skett utan större hänsyn till den historiska bebyggelsestrukturen. I planförslaget har prickmark förlagts där det har bedömts att ny bebyggelse är olämplig och därmed, bland annat, skulle kunna påverka den kulturhistoriska miljön negativt.

En liknande bedömning har gjorts gällande kryssmark, dvs. mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Kryssmark har förlagts på de områden som har bedömts olämpliga för huvudbyggnader eller sekundära bostadshus, men där komplementbyggnader har bedömts som möjliga utan att påverka kulturmiljön negativt. Prickmark och kryssmark har även förlagts till områden som inte bör bebyggas med huvudbyggnader på grund av påverkan på landskapsbilden, både sett från Ekerövågen/Drottningholmsparken och från vattnet.

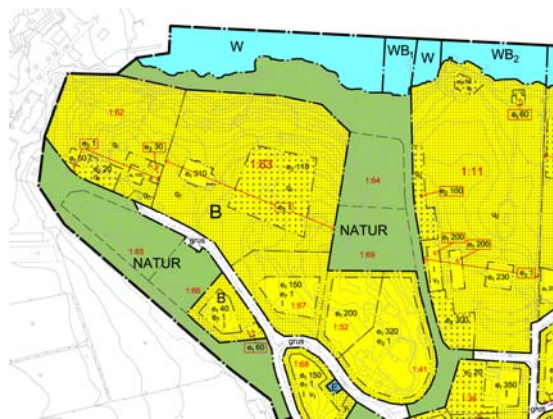
### **Natur, mark och vatten**

Inom planområdet finns flera naturområden vilka alla är bevuxna med framför allt lövträd, men med inslag av bland annat tall. Naturområdet i öster har en brant lutning från

Klockberget ner mot Mälaren vilket gör den mer svårtillgänglig. På Klockberget står Slottskapellets klockstapel.



Kommunens naturinventering, Eriksberg



Utdrag ur plankartan

Naturområdet ingår i det område som enligt kommunens naturinventering bland annat består av gammal ekskog. I inventeringen sägs att naturvärdena hotas om de ur tomtsynpunkt attraktiva partierna styckas av och bebyggs. I planförslaget har de tre av de obebyggda fastigheterna som idag har byggrätter i sin helhet planlagts som NATUR, medan en fastighet till hälften övergår till NATUR. Syftet är att skydda naturvärdena. Den gamla landskapsparken kring Eriksberg har även en skyddsbestämmelse, q<sub>1</sub>, i syfte att bevara spåren av parkmiljön och även gärna återställa den, samt en starkt begränsad möjlighet till nybyggnation. Naturområdet som vetter mot Ekerövägen har tillkommit i syfte att säkerställa en trädridå mellan det öppna landskapet och befintlig bebyggelse. Naturområdet vid Eriksberg är tillgängligt via gångvägar dels från Gustav III:s väg, och dels från Eriksbergsvägen. Inom detta område finns gångvägar längs vattnet samt en mindre badstrand med tillhörande brygga.

De vattenområden som inte har ianspråktagits av bryggor har planlagts som öppet vattenområde, W. Vattenområdena med bryggor har indelats i dels vattenområde med gemensam brygga, WB<sub>1</sub>, och dels vattenområde med brygga för intilliggande fastigheter, WB<sub>2</sub>, se vidare under strandskydd.

## Strandskydd

Den nya strandskyddslagstiftningen som trädde i kraft 1 juli 2009 innebär att strandskydd träder in när äldre planer upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Strandskydd införs då 100 meter in på land och 100 meter ut i vattnet. I den nya detaljplanen ska strandskyddet upphävas igen genom länsstyrelsebeslut. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet måste redovisas.

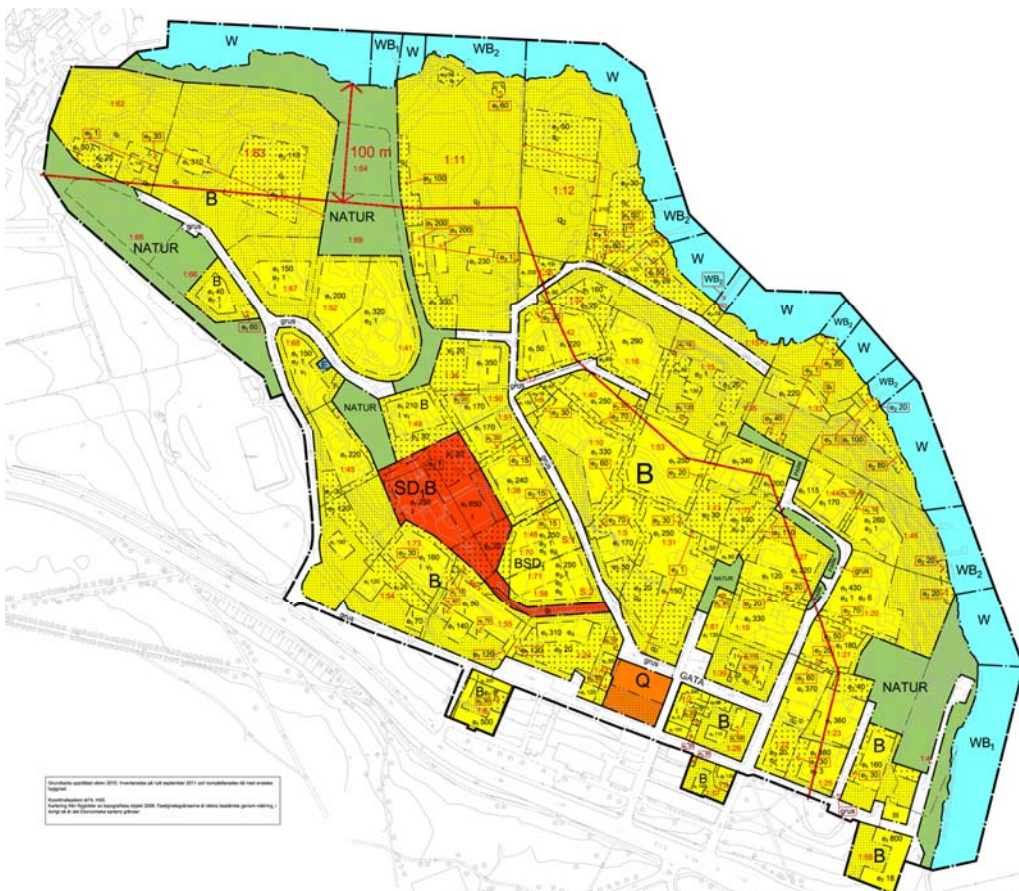
Strandskyddet gäller idag inom områden planlagda som park (se bild nedan). Strandskyddet upphävs inom kvartersmark belägen inom 100-meterszonen från strandkanten, där markanvändningen är B dvs. bostäder (se bild nedan). Strandskyddet kvarstår således inom områden angivna som NATUR, PARK, GATA och W, WB<sub>1</sub> och WB<sub>2</sub>.

De landområden inom vilka strandskyddet upphävs består idag av bostadstomter. I förhållande till nu gällande detaljplaner föreslås till största delen inga nya byggrätter. Den enda tillkommande byggrätten ligger vid Dragonvägen i sydost, där idag en byggrätt finns som i förslaget utökas åt söder och åt norr. Inom denna föreslagna byggrätt har tidigare funnits bebyggelse, bland annat Trävårdshuset, vars murar fortfarande kan ses vid Dragonvägen. Stora delar av bostadstomterna består i planförslaget av prick- eller kryssmark, vilket innebär att möjligheten att uppföra ny bebyggelse är starkt begränsad. Inom kryssmarken finns bestämmelser som kraftigt begränsar den totala byggnadsarean för komplementbyggnader.





Områden planlagda som park enligt gällande detaljplaner, och för vilka strandskydd gäller.



Vid framtagande av ny detaljplan återinförs ett strandskydd på 100 meter från strandkant in på land och 100 meter ut i vattnet.

Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas. Tillgängligheten till strandområdena bedöms varken försämrats eller förbättras i förhållande till dagens situation. Fri passage längs stranden i enlighet med MB 7 kap 18 § kan inte säkerställas. Bostadsfastigheterna längs stranden är privata och sedan lång tid ianspråktagna.

De områden där strandskydd idag gäller kommer till största delen att kvarstå eller utökas. Det större naturområdet i sydost minskas något genom den utökade byggrätten som beskrivs ovan. Strandområdet i norr som i planen från 1947 är parkmark anges i planförslaget som NATUR. Naturområdet har dessutom utökats med fastigheterna Drottningholm 1:64 och 1:69 som i den tidigare planen var kvartersmark avsedd för bostäder. Djur- och växtlivet påverkas inte av ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark. Detta dels eftersom de naturområden som idag finns kvarstår och dels eftersom möjligheten till nybyggnation är starkt begränsad på kvartermark, där strandskyddet föreslås upphävas.

### **Friytor**

Planområdet består till stor del av större bostadsfastigheter vilket möjliggör rekreation på egen tomt. Utöver detta finns inom planområdet två större vattennära naturområden. I det norra naturområdet finns även en gemensam badplats med brygga. I planområdets närområde ligger dessutom Drottningholmsparken och Kårsöns friluftsområde vilka ger möjlighet till rekreation. Väster om Eriksbergsvägen, utanför planområdet, finns idag en bollplan samt lekplats.

### **Gator, trafik, gång- och cykelvägar**

Större delen av vägarna inom planområdet handhas av Drottningholmismalmens vägförening. Eriksbergsvägen ingår inte i vägföreningen. Inga förändringar av gatunätet föreslås i detaljplanen. Gatorna med dess gamla dragning och utformning utgör en viktig del av upplevelsen av kulturmiljön på Drottningholmismalmen. I detaljplanen finns därför dels en bestämmelse om att gata ska vara belagd med grus, och dels en skyddsbestämmelse som säger att den småskaliga och ålderdomliga vägstrukturen med dess slänter inte får förvanskas.

Boendeparkering ska ske inom egen tomt. Vid bygglov ska utrymme för parkering finnas inom fastigheten. Planen anger utökad lovplikt för anläggande av infarter och biluppställningsplatser. Anledningen till detta är att dessa kraftigt kan påverka den kulturhistoriska miljön, bland annat genom nedtagande av häckar eller staket samt hårdgörande av mark.

Inom planområdet hänvisas gående och cyklister till det befintliga gatunätet. Inga separata cykelvägar finns.

### **Service**

Närmaste centrum med livsmedelsbutik ligger vid Brommaplan, ca tre kilometer öster om planområdet. Ekerö centrum med kommunal service ligger ca sju kilometer sydväst om planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VA och dagvatten**

De flesta fastigheterna inom planområdet är direkt eller genom samfällighetsföreningar anslutna till Ekerö kommuns spillvattenavloppsnät och till Stockholm Vattens vattenledningsnät. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till dessa nät. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheterna.

## El, tele och Värme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt el- och telenät. I kommunen råder tillståndsplikt för värmepumpar.

## Avfall

Sophantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering. Hanteringen löses på respektive bostadsfastighet.

## HÄLSA, SÄKERHET OCH MILJÖ

### Buller

Ekerövägen är starkt trafikerad vilket innebär att bostadsbebyggelse i dess närområde riskeras att utsättas för bullernivåer överstigande rekommenderade riktvärden. Aktuellt planområde består av redan befintlig bebyggelse. Större delen av de fastigheter där möjlighet finns för ny eller kompletterande bostadsbebyggelse ligger på ett relativt stort avstånd från Ekerövägen. I bygglovskedet måste bullerfrågan beaktas och gällande riktvärden efterlevas.

### Radon

Radonriskkartan för Ekerö kommun visar att det aktuella området ligger inom normalt riskområde. Ny byggnation ska utföras radonsäkert.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom det av Länsstyrelsen beslutade vattenskyddsområdet för yt-vattentäkter i Östra Mälaren. De föreskrifter och rekommendationer som finns enligt beslut om vattenskyddsområdet måste följas.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattnet norr om Drottningholmsbron hör idag till vattenförekomsten Mälaren - Rödstensfjärden som utgör ett större område i Östra Mälaren. Den är som helhet klassad *God ekologisk status* men *Uppnår ej god kemisk status*. De mätningar som har gjorts utanför planområdet tyder på *God ekologisk status*, nära gränsen för *Måttlig ekologisk status* pga. övergödning. För kemisk ekologisk status finns inga mätningar, men vattenförekomsten i sin helhet uppnår ej god kemisk status på grund av höga halter TBT från bland annat båtbottnfärger.

Miljö kvalitetsnormen för Mälaren - Rödstensfjärden är God ekologisk status 2015 och God kemisk status 2015, med tidsfrist för TBT till 2021. Det innebär att tillförseln av näringsämnen inte får öka och tillförseln av TBT måste minska för att miljö kvalitetsnormerna inte ska överträdas.

Av dessa anledningar bör dagvatten omhändertas lokalt på ett sådant sätt att tillförseln av näringsämnen via dagvattnet minimeras. Exempelvis bör det finnas en vegetationsklädd zon om minst 5 - 30 m närmast vattnet beroende på lokala förhållanden och eventuell risk för erosion. För att inte förvärra problemen med TBT och andra miljögifter i sedimenten måste stora försiktighetsåtgärder vidtas vid muddring och andra arbeten i vatten. Muddring räknas som vattenverksamhet och tillstånd söks från Länsstyrelsen.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. I den behovsbedömning som upprättats, daterad 2009-11-09, bedöms genomförandet inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan på miljön. De aspekter som ändå tas upp är kulturmiljö, naturmiljö och landskapsbild, vilka redogörs för i denna planbeskrivning.

### Nollalternativ

För större delen av Drottningholmsmalmen gäller BPL 300 från 1947. Med denna är det möjligt att göra förändringar på Malmen som skulle kunna påverka kulturmiljön negativt. Bland annat finns flera outnyttjade byggrätter som kan påverka naturmiljö och landskapsbild. Dessutom finns inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser. En trolig framskrivning av dagens situation är att vissa av dessa outnyttjade byggrätter exploateras.

### Kulturmiljö

Kulturmiljön på Drottningholmsmalmen är av riksintresse. För större delen av Malmen finns i de gällande planerna inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser som beaktar detta. Endast för Loviselund, fastigheten Drottningholm 1:27 samt fastigheterna Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70, 1:71, S:1 och S:2 (de fem sista obebyggda) finns vissa skyddsbestämmelser. Detta förslag till detaljplan förstärker skyddet för kulturmiljön för hela Drottningholmsmalmen, vilket är positivt. De möjligheter till kompletterande bebyggelse och förändring av befintlig bebyggelse som planen medger bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Detta eftersom planen dels har tydliga skydds- och varsamhetsbestämmelser, och dels har tydliga bestämmelser gällande placering, utformning och utförande av ny bebyggelse.

En antikvarisk konsekvensanalys av exploateringsstryck samt förslag till ny exploateringsgrad har i september 2011 gjorts på förslaget till detaljplan. Analysen gjordes utifrån ett utkast till plankarta, daterad 2011-08-03, reviderad efter utställningen där hänsyn tagits till inkomna yttranden. De förslag till ändringar i detaljplanen som konsekvensanalysen föreslog har i de flesta fall utförts.

Konsekvensanalysens slutsats är att det nya förslaget till exploateringsgrad för Drottningholmsmalmen innebär ett genomgående minskat exploateringsstryck på området. De idag karaktärsskapande skilda tidsepokerna med byggnader av hög arkitektonisk kvalitet tillåts då råda även fortsättningsvis. Till stor del utgör förslaget på ny exploateringsgrad mindre justeringar av den under skede 1 utställda planen. Mindre utspridd bebyggelse på fastigheter har i flera fall samlats till mer lämpliga platser. För en del miljöskapande trädgårdar har nya komplementbyggnader strukits.

De tillkommande fastigheterna, som enligt utställningsskede 1 ska ligga inpå Eriksberg och delvis i parken, skadar enligt konsekvensanalysen, anläggningens kulturhistoriska och miljöskapande värden. I konsekvensanalysen föreslås att dessa fastigheter stryks. De övriga tillkommande fastigheterna på Drottningholmsmalmen är placerade i mer lämpliga lägen, i flera fall på platsen för tidigare bostadshus, och ingen anmärkning har gjorts på dessa. Om de nya bostadshusen uppförs i hög arkitektonisk kvalitet bildar de en ny årsring i linje med föregående tidsepoker i området. Bevarandet av Drottningholmsmalms kulturhistoriska värden och tillägg i form av ny bebyggelse utför därför inget motsatsförhållande.



För de fastigheter som ligger in på Eriksberg minskades exploateringsgraden något efter att konsekvensanalysen gjordes. Likaså utökades den mark på fastigheterna som inte får bebyggas (prickmark).

### Naturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär mindre förändringar för den befintliga naturmiljön. I de äldre detaljplanerna är naturområdena planlagda som PARK, medan de i detta förslag har planlagts som NATUR. Naturområdena har utökats med fastigheterna Drottningholm 1:64, 1:65, 1:69 samt delar av 1:66 som i den äldre planen utgörs av byggrätter. För att landskapsbilden söder om Eriksberg inte ska påverkas negativt har ett område mot Ekerövägen, utöver de ovan nämnda fastigheterna, planlagts som NATUR. För att landskapsbilden från Mälaren inte ska påverkas negativt har möjligheten till byggnation i de vattennära områdena starkt begränsats, främst genom s.k. prickmark. Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljön bli positiv i jämförelse med dagens situation.

### Exploatering

Idag är ca 9 % av kvartersmarken inom Malmen bebyggd. Om all byggrätt i den föreslagna detaljplanen utnyttjas kommer inom samma yta ca 11 % vara bebyggd. Planförslaget innebär även att ca 8 400 m<sup>2</sup> av dagens kvartersmark, som innehåller byggrätter, övergår till natur. Räknas denna mark bort kan, om all byggrätt utnyttjas, ca 11,5 % av Malmens kvartersmark bebyggas.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör, i jämförelse med situationen år 2011, att ca 3 900 m<sup>2</sup> ny bebyggelse kan tillkomma om all byggrätt nyttjas. Av dessa utgör ca 75 % byggrätter för bostadsbebyggelse/komplementbebyggelse och 25 % byggrätter för enbart komplementbebyggelse. Av de ca 3 900 m<sup>2</sup> utgör 1 730 m<sup>2</sup> (44 %) byggrätter inom fastigheter som idag inte är bebyggda. Om all byggrätt i den föreslagna detaljplanen nyttjas ökar den totala byggnadsarean på Malmen med ca 24 %, sett till samtliga fastigheter. Ökningen inom de fastigheter som idag är bebyggda blir ca 13,5 %. Viktigt att understryka är att den möjliga tillkommande bebyggelsearean är utspridd på ett stort antal fastigheter, och inom varje fastighet är byggrätten i sin tur uppdelad. Detta innebär att möjligheten till ny- och tillbyggnation på många fastigheter är relativt begränsad. En relativt stor andel av den möjliga tillkommande byggrätten utgörs av komplementbyggnader, vilket är viktigt att beakta.

Idag gällande planer medger totalt 125 lägenheter inom Drottningholmssmalmen. Då är inte de fastigheter som ej tidigare är planlagda inräknade, dvs. Drottningholm 1:3, 1:57, 1:8, 1:59 samt Pagebyggnaden. Nu föreslagna detaljplan tillåter, inom de områden som tidigare är planlagda, 147 lägenheter. Ökningen av högsta antal tillåtna lägenheter i detaljplan är således inom dessa fastigheter 22 lägenheter. Inom samma område finns enligt Lantmäteriets byggnadsregister idag 83 lägenheter (exklusive Silviahemmet). Antalet lägenheter jämfört med idag skulle således kunna öka med 64. Inom de fastigheter som tidigare *inte* var planlagda medger förslaget till detaljplan totalt 33 lägenheter, av vilka 31 är redan befintliga. Totalt medger detaljplanen således 180 lägenheter, av vilka 114 är befintliga (exklusive Silviahemmet). Om de fastigheterna Drottningholm 1:12 och 1:34 klyvs blir högsta antalet lägenheter 186.

Bedömningen är att den ökning av möjligt antal lägenheter som medges (får ej förväxlas med befintligt antal) inte kommer att leda till några negativa konsekvenser. Bedömningen grundas på att det i gällande planer har varit möjligt med ett större antal lägenheter inom Drottningholmssmalmen, även om möjligheten inte fullt ut har nyttjats. Eftersom möjligheten att stycka av fastigheterna är starkt begränsad torde incitamentet till att öka antalet lägenheter vara något begränsat.

Den risk som föreligger om antalet lägenheter ökar är framför allt en ökning av biltrafiken, och parkeringsproblematiken som följer med den. Detaljplanen föreskriver dock att parkering ska ske på egen fastighet, vilket innebär att det ligger i varje fastighetsägares intresse att finna en balans mellan antalet lägenheter på fastigheten och möjligheten att parkera på densamma. En ökning av antalet bilar på Drottningholmsmalmen kan innebära negativa konsekvenser ur kulturmiljösynpunkt, bland annat genom slitage på grusvägar och genom fler biluppställningsplatser. Anläggande av biluppställningsplatser och nya infarter till fastigheter är dock lovpliktigt vilket innebär att det kommer att ske under ordnade former.

### **Jämförelse med idag gällande detaljplaner**

Under åren har de idag gällande detaljplanernas bestämmelser till viss del frångåtts. Det gäller framför allt bestämmelserna om hur stor andel av fastigheternas yta som får bebyggas. Av de idag bebyggda fastigheterna har 56 % bebyggts till för stor andel, i snitt ca 90 m<sup>2</sup> för mycket. Den nu föreslagna detaljplanen utgår ifrån dagens bebyggelsituation vilket innebär att befintlig bebyggelse inryms i planens tillåtna byggnadsareor. Ingen fastighet får minskad byggrätt jämfört med idag.

I de nu gällande planerna 300 och 318 är minsta tillåtna tomtstorlek 2 000 m<sup>2</sup>, vilket innebär att de fastigheter som är större än 4 000 m<sup>2</sup> i teorin kan delas/styckas/klyvas. Berörda fastigheter, i storleksordning, är Drottningholm 1:41, 1:20, 1:31, 1:15, 1:62, 1:33, 1:63 och 1:12. I den nu föreslagna detaljplanen tas möjligheten till delning/styckning/klyvning bort för samtliga utom Drottningholm 1:33 och 1:12. Dessa två hör till de två största fastigheterna på Drottningholmsmalmen och har båda goda förutsättningar att delas i två fastigheter vardera. Vid bedömningen har bland annat tittats på bebyggelsens placering och möjliga tillfarter.

När det gäller antalet tillåtna lägenheter per fastighet sker ingen minskning i jämförelse med nu gällande planer, med undantag för Drottningholmsmalmen 1:66, 1:67 och 1:68 som ligger närmast Eriksberg. Med dessa fastigheter undantagna innebär planförslaget ingen försämring ur fastighetsägarsynpunkt när det gäller antalet tillåtna lägenheter.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Bygglovsplikt**

Bygglovsplikten utökas i förhållande till plan- och bygglagen när det gäller följande åtgärder:

- Ändring av fasad- och taktäckningsmaterial
- Ändring av fasaders färg och kulör
- Byte, flyttning eller igensättning av fönster och dörrar
- Uppförande av komplementbyggnader, inklusive så kallade friggebodar
- Anläggande av infarter och biluppställningsplatser
- Uppförande av staket och grindar
- Ändring och borttagande av befintliga plank, staket, murar och trappor
- Schaktning eller fyllning av mark
- Fällning av träd med en stamdiameter överstigande 25 cm, mätt 1,0 meter över mark

Genom den utökade bygglovsplikten kommer planerade åtgärder till kommunens kännedom. Bygglovsplikten medför ökad inblick i underhåll av byggnaders exteriörer, och

av bebyggelsemiljön som helhet, detta i syfte att underhåll sker med för den specifika byggnaden lämpliga material och metoder.

### **Huvudmannaskap**

I detaljplanen ska anges om kommunen eller annan ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Drottningholmsholmsmalms vägförening är sedan länge väghållare för alla gator, GATA, utom Eriksbergsvägen och vägen längst i öster som går parallellt med strandlinjen. Den Allmänna platsmarken, NATUR och PARK, ägs av Statens Fastighetsverk, som även äger de vägar som Vägföreningen inte är väghållare för.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är upprättad av stadsarkitektkontoret i samverkan med Tengbom Stockholm genom Per Jacobsson (planeringsarkitekt FPR/MSA), Katarina Enekvist (arkitekt SAR/MSA, certifierad kontrollant av kulturvärden), Marcus Åhgren (byggnadsantikvarie) och Malin Brusewitz (restaureringsarkitekt SAR/MSA).

### **STADSARKITEKTKONTORET**

oktober 2010, reviderad november 2011 och aug 2012

Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
Planarkitekt