



Stadsarkitektkontoret

NORMALT PLANFÖRFARANDE KOMMUNICERING

UTLÅTANDE 3

Detaljplan för DROTTNINGHOLMSMALMEN, Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr 2004.20.214

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

På uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott har Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun låtit upprätta ett förslag till detaljplan för Drottningholmsmalmen. Upprättat planförslag, daterat i november 2011, har varit föremål för utställning fr.o.m. 1 februari till 29 februari 2012. Inkomna synpunkter har föranlett vissa ändringar som inte kan ses som redaktionella. Dessa ändringar har kommunicerats med de sakägare som är berörda. Eftersom ändringarna endast berör ett fåtal har inte ett utskick gjorts till samtliga sakägare och remissinstanser. Kommunikeringen skedde 12 februari – 4 mars 2013.

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

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Stadsarkitektkontoret i kommunhuset, på kommunens hemsida och på biblioteket i Ekerö centrum. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser och sakägare enligt sändlista.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inkomna synpunkter kommunicering	2
Ändringar efter kommunicering.....	2
INKOMNA SYNPUNKTER KOMMUNICERING (12 FEB – 4 MARS 2013)	2
Inkomna synpunkter utställning 2.....	11
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	11
Ändringar efter utställning 2	12
INKOMNA SYNPUNKTER UTSTÄLLNING 2 (1 feb – 29 feb 2012)	13
INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET (26 jan – 26 feb 2010)	45
INKOMNA SYNPUNKTER UTSTÄLLNING 1 (6 dec 2010 – 31 jan 2011)	67
EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER.....	99
Remissinstanser:.....	99
Sakägare och intressenter med rätt att överklaga:.....	99
Övriga för kännedom	100

INKOMNA SYNPUNKTER KOMMUNICERING

Följande har inkommit med synpunkter på förslaget:

1. Statens Fastighetsverk
2. Drottningholmsmalmens vägförening
3. Gemensamt inlägg BRF Malmen 8 (Drottningholm 1:2)
4. Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)
5. Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)
6. Kate Lind af Hageby och Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)
7. Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)
8. Göran Linge (Drottningholm 1:20)
9. Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)
10. Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)
11. Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)

Ändringar efter kommunikering

Kommuniceringen föranleder inga ändringar.

INKOMNA SYNPUNKTER KOMMUNICERING (12 FEB – 4 MARS 2013)

Inkomna synpunkter sammanfattas under respektive avsändare. Synpunkterna i sin helhet finns att ta del av på Stadsarkitektkontoret. Synpunkterna kommenteras i anslutning till respektive skrivelse.

Inga synpunkter

Statens Fastighetsverk har inget att erinra.

Drottningholmsmalmens vägförening

Grundläggande regler för att framföra ett fordon finns i trafikförordningen. Där finns även regler för hur man ska parkera i och utanför tätort. Vid sidan av de generella reglerna finns möjlighet för kommunen eller länsstyrelsen att besluta om lokala trafikföreskrifter gällande förbud mot parkering.

Detaljplanen anger som planregel att boendeparkering ska ske på egen fastighet. En detaljplan reglerar inte parkering eller andra lokala trafikföreskrifter varför vägföreningen ifrågasätter att detta finns som planbestämmelse.

Formuleringen ger upphov till förvirring eftersom den inte utgör en vedertagen parkeringsregel och inte heller är en förbudsregel. Om regeln av något skäl ska kvarstå ber vi om att kommunen i detaljplanen klargör hur denna bestämmelse är tänkt att tolkas och tillämpas. Så expempelvis om boende på Drottningholmsmalmen får parkera på vägnätet och på iordninggjorda parkeringsplatser utmed väggkant där så är det förenligt med gällande trafikbestämmelser.

Det finns ett behov för ett klargörande då boende på Drottningholmsmalmen idag tolkar den föreslagna planregeln som en ny parkeringsregel, och därmed valt att bortse från att det är de lokala trafikföreskrifterna som är styrande.

Om målet är att vid en förtätning på Drottningholmsmalmen motverka en ökad boendeparkering på vägmark bör detta omhändertas på ett annat sätt i detaljplanen.

Exempelvis med ett klargörande att regeln avser villkor för bygglov då möjlighet till boendeparkering föreligger.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

En detaljplan kan inte, vilket vägföreningen påpekar, reglera lokala trafikföreskrifter. Det vill säga att det inte är möjligt att styra hastighetsbegränsningar, tider då parkering är tillåten, om gator ska vara enkelriktade etc. Däremot är det möjligt att i detaljplanen styra markens anordnande, vilket även innefattar parkering. Det finns ingen koppling mellan bestämmelsen i detaljplanen och parkeringsförbud. Däremot hindrar inte heller detaljplanen på något sätt att lokala trafikföreskrifter om parkeringsförbud införs. Bestämmelsen "Boendeparkering ska ske inom egen fastighet" innebär inte att det därmed är parkeringsförbud på vägarna. Det regleras genom lokala föreskrifter. Syftet med bestämmelsen är att bygglovhandläggaren, i samband med lovgivning, granskar så att inte möjligheten att parkera inom tomten byggs igen. Tillräckligt med plats för fastighetens behov av parkering ska finnas. Bestämmelsen gäller för alla fastigheter, men granskas av Stadsarkitektkontoret först i samband med t ex bygglov. För någon enstaka fastighet kan inte parkeringsbehovet lösas inom fastigheten, men dessa utgör ett undantag.

BRF Malmen 8, gemensamt inlägg (Drottningholm 1:2)

Föreningen kan konstatera att viss hänsyn har tagits till de synpunkter som i tidigare yttranden framförts.

Brf Malmen 8 förstår inte argumenten för ett generellt parkeringsförbud men är positiv till åtstramande parkeringsregler, om förslaget har som mål att få bort obehöriga bilar som parkerar inom området. Däremot har föreningen svårt att acceptera, och kommer i möjligaste mån hävda sin rätt så långt det är juridiskt möjligt enligt följande:

Dagens verklighet är inte "häst och vagn" utan ett samhälle där i stort varje familj har 1-2 bilar per hushåll, liksom att sjukdom och åldrande blir allt vanligare.

Ekerö kommun refererar till att den nya detaljplanen lämnats in till alla berörda myndigheter. Samma myndigheter har godkänt "skapandet" av en bostadsrättsförening inom området, som under 2009 köpte och tillträdde sina lägenheter under det regelverk och förutsättningar som angavs vid respektive anskaffande av lägenhet och dess värdering och praktiska funktion. Föreningen har ingen egen tomtmark för parkering av bilar, att jämföras med de många fastighetsägare som oftast har stora ägor. Det kan inte vara riktigt. Att i efterhand "backa" från uppgivna regler för en accepterad bostadsrättsförening och dess medlemmar/förutsättningar, uppfattas av föreningen som ett "avtalsbrott". Att vissa fastighetsägare som bara tillbringar delar av året på området förordar ett parkeringsförbud känns också märkligt och förvånande. Många kommentarer härrör sig också till år 2009 då boende inte verkar vara införstådda med att en bostadsrättsförening utan egen mark var accepterad. Läser man inkomna kommentarer verkar det som att alla tror att samtliga boende har egen tomtmark vilket är fel. Hela diskussionen för oss "nybyggare" var vid köp och tillträde år 2009 helt okänd, och är.

Flera olika parter refererar till kontakt med räddningstjänst och snöröjning där det heller inte finns synpunkter på problem gällande framkomlighet under de 4 år som bostadsrättsföreningen funnits, varför dessa argument känns överdrivna och inte korrekt angivna.

Gällande trafik och parkering av bilar hävdar föreningen att de, med sitt "cityläge", är de mest utsatta. Alla bilar som stannar, många med gående motorer utanför fönstren under hämtning av post, parkering av bilar som besöker parken, hantverkare, företagare osv, vilket tillsammans påverkar miljön och föreningens boende. Lägg där till de höga hastigheter som blivit en vana för många när de kör upp och ner för Malmbacken. Uppe på Malmen kan inte denna belastning och störande finnas, åtminstone inte i jämförande grad.

Sammanfattning:

- Gällande parkeringsregler ska fortsätta gälla för att motsvara "nuet och verkligheten" dess villkor och förutsättningar då en Brf accepterades av berörda.
- Alternativt, utfärda 2 parkeringstillstånd per hushåll gällande permanentboende, samt ett antal besökstillstånd för besökande.
- Hastighetsbegränsning införes inom området satt till 10 km, vilket också i högsta grad påverkar miljö samt till de refererade vägförhållandena. Farthinder bör anläggas på gällande berörda vägar.
- Skyltar som informerar om att motor ska stängas av utanför posthus vid hämtning med tanke på miljö och krav.

Brf Malmen anser att detta skulle innebära en helhetslösning efter dagens förutsättningar, miljötänkande, funktion och trafiktänkande inom tätbebyggt området, vilket föreningen hoppas är den avsikt som man vill uppnå.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

I en detaljplan är det inte möjligt att reglera lokala trafikföreskrifter såsom parkeringstillstånd, hastighetsbegränsningar och skyltning om att motor ska stängas av. De lokala trafikföreskrifter som finns idag ändras inte genom den nya detaljplanen, utan fortsätter att gälla. (Se även stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholmsholmsmalmen vägförening.)

Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)

Claeson är tacksam för den möjlighet till trädgårdsförråd som föreslagits, men anser att fem kvadratmeter inte är mycket. Claeson undrar om det är möjligt att öka arean med en eller två kvadratmeter.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Fastigheten Drottningholm 1:3 är liten och redan idag relativt högt exploaterad. Avståndet mellan befintlig byggnad och fastighetsgräns mot Drottningholm 1:57 är ca fem meter. Möjligheten att uppföra en större komplementbyggnad är mindre lämplig med tanke på den smala ytan, och det nära läget till huvudbyggnaden på Drottningholm 1:3, och till viss del även till huvudbyggnaden på Drottningholm 1:57.

Birgitta Henriksson och Jan Edvin Henriksson (Drottningholm 1:6)

På flera ställen i planen anges på ett förtjänstfullt sätt hur viktigt för Malmens karaktär det är med vägnätets ursprungliga dragning och utformning inklusive diken och slänter. Henrikssons har tidigare, tillsammans med andra synpunkter, också påtalat behovet av bestämmelser för att förhindra privat nyttjande av gatumarken.

Vägarnas dragning, gatumarken med diken och slänter, är densamma sedan över 100 år och visas på samma sätt i 1947 års byggnadsplan, i vägsamfälligheten Drottning-

holm ga:2 och i denna plan. Under senare år har flera fastighetsägare utökat sitt revir utanför sin fastighet genom att på gatumarkens slänter och vägrenar placera stora stenblock, stolpar, brevlådor och staket, samt på gatumarken låtit buskar och träd växa sig mycket stora. Buskar och staket ska, som i planen anges, omgärda fastigheter. För att bibehålla den gamla miljön och möjliggöra underhåll av diken och slänter samt snöröjning, är det viktigt att privata åtgärder, som inkräktar på dessa, rättas till.

Henrikssons yrkar att ett av de två nedanstående förslagen till bestämmelse skrivs in i planens följande tre dokument:

- På det stora arket "planbestämmelser" på två ställen, dels under "utformning av allmänna platser" och dels under "skyddsbestämmelser" under underrubriken "följande gäller för hela planområdet".
- I dokumentet "genomförandebeskrivning" under rubriken "vägar".
- I dokumentet "planbeskrivning" på sidan 16 längst ner och sidan 22 under "gator, trafik, gång- och cykelvägar" efter första stycket.

Henrikssons yrkar att ett av de två följande bestämmelserna skrivs in i dokumenten ovan:

- All privat användning av gatumarkens slänter och diken för bl.a. stenar, buskar, träd, stolpar och staket är förbjuden."
- Gatumarkens vägslänter och diken ska hållas fria från privata stenar, buskar, träd, stolpar och staket.

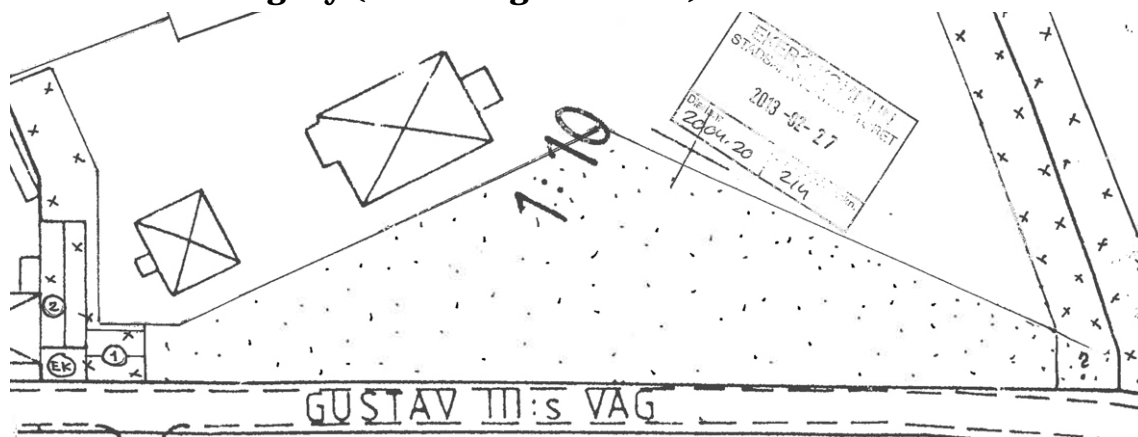
Det skulle underlätta för Vägföreningens agerande för att på ett traditionsenligt sätt behålla den småskaliga vägmiljön, med gammeldags och för grusvägarna nödvändiga och effektiva diken och slänter, om detta skrevs in i planen på motsvarande sätt som kravet på grusvägar och parkering på fastigheternas mark.

För att de föreskrivna grusvägarna ska fungera, måste de skötas på traditionellt sätt och ges nödvändig dränering. Därför måste diken och vägslänter noggrant underhållas och hållas renskrapade.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret anser också att gatumarken, som är allmän platsmark, inte ska nyttjas för privat ändamål av angränsande fastighetsägare. Däremot ser inte kontoret det som nödvändigt att i planen skriva in att gatumarken inte ska nyttjas för privata ändamål, eftersom markanvändningen i sig säger detta.

Kate Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)



Tidigare yrkanden om 4,5 meter kryssmark i nordväst angränsade 1:6 ända fram till tomtgräns mot Gustav III:s väg kvarstår (2). Även marken angränsande Gustav III:s väg där vedboden tidigare stått önskas kryssas (1). Att boden som stått på mark närmast vägen skulle stå för nära huset på 1:6 känns orimligt då eken står emellan.

Marken där boden har stått i anslutning till huset på 1:6 kräver byggstillstånd även om man endast uppför ett tak för tvättlinor. Något som skulle vara i linje med vad marken tidigare använts till. Då Drottningholmsholmsmalmens kultur och naturhistoriska värden har prioriterats, anser vi att en manglarbod, tvättak eller liknande som hörde till den kvarvarande tvättstugan har ett historiskt värde. Möjligheten bör därför kvarstå att återskapa denna helhet i någon form.

Den magnifika eken på sydvästra hörnet av tomten uppskattas vara ca 400 år gammal. Då bodarna plockades ner för endast 100 år sedan har eken rimligen inte störts av bodarnas närvaro, tvärt om frodats. Det känns därför väldigt osannolikt att ett tak för tvättlinor eller liknande skulle innebära någon risk för eken.

Den omotiverade breddningen av prickmark längs Gustav III:s väg i sydvästra hörnet angränsande 1:6 känns olycklig. Hagebys yrkar om kryssad mark på 4,5 m närmast grannen 1:6 där bodar tidigare stått (2). Närmast vägen yrkar Hagebys om en 4,5 meters bred remsa prickmark. Hagebys vill uppmärksamma på att de är medvetna om att kryssad mark inte är ett byggstillstånd, utan endast möjliggör ett övervägande av byggstillstånd för kommunen. Något som annars inte är möjligt.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande Lind af Hagebys önskemål invid fastigheten Drottningholm 1:6 hänvisar stadsarkitektkontoret till kommentarerna i utlåtande 1.

Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)

Antal lägenheter per fastighet

Nathorst Jeners anser det olyckligt att kommunen i den föreslagna detaljplanen valt att kvarstå vid begränsningen tre lägenheter på fastigheter med en yta större än 2 000 m² istället för två lägenheter för fastigheter med en yta mindre än 3 000 m² på det sätt som BPL 300 föreskriver. Nathorst Jeners uppfattning är att det kommer att leda till en önskad förtätning och en negativ påverkan av miljön på området.

Byggnadsarea Drottningholm 1:19

Nathorst Jener är något osäkra på tolkningen av den sammanlagda byggnadsarean för Drottningholm 1:19 om den totalt får utgöra 340 m² (e₁) varav byggnadsarea för komplementbyggnader (e₂) får utgöra 20 m², eller om tolkningen av regeln borde vara så att det är 340 m² (e₁) plus 20 m² (e₂), dvs. totalt 360 m².

Den totala byggnadsarean för Drottningholm 1:19 i det senaste förslaget har höjts från 330 m² till 340 m² men är fortsatt begränsad jämfört med tidigare detaljplane-förslag som medgav en total byggnadsarea om 350 m².

En begränsning om 340 m² är för fastigheten inte ändamålsenlig. Begränsningen medger att fastigheten kan kompletteras med 16,5 m² vilket är mindre än den tillåtna ytan för komplementbyggnad. En praktisk konsekvens av begränsningen är exempelvis att ett parkeringsarrangemang för boendeparkering av två bilar under tak inte kan iordningställas på fastigheten utan att del av befintlig huskropp ska rivas.

Nathorst Jener är emot en begränsning om 340 m² och ser inget skäl till att inte ändra till den tidigare föreslagna byggnadsarean om 350 m². Detta är en mer ända-

målsenlig begränsning som exempelvis skulle medge en komplementbyggnad på det sätt planen medger och i dess extrem en minimal tillbyggnad av befintlig huskropp.

En begränsning av den totala byggnadsarean till 350 m² är omotiverat låg i jämförelse med omkringliggande fastigheter som är mindre till ytan och har en större föreslagna byggnadsarea. Av det skälet bör byggnadsarean höjas till 350 m².

Som tidigare nämnts är Drottningholmsmalmen 1:19 topografiskt och ytmässigt en fastighet som verkligen medger en effektiv utbyggnad av befintliga huskroppar utan att påverka trädgårdens parkkaraktär.

Parkering

Detaljplanen anger som planregel att boendeparkering ska ske inom egen fastighet. En detaljplan kan inte reglera parkering eller andra lokala trafikföreskrifter varför det ifrågasätts att bestämmelsen finns. Om regeln av något skäl ska kvarstå vill Nathorst Jener att kommunen i detaljplanen klargör hur denna bestämmelse är tänkt att tolkas och tillämpas. Det enda rimliga skälet till att en sådan bestämmelse ska vara införd som planregel är att kommunen vid en framtida förtätning på eller delning av en befintlig vill säkerställa att det på fastigheten också ska finnas motsvarande yta för boendeparkering. Om det är det som avses bör planregeln kompletteras enligt ovan. Om det inte är det som avses ska regeln av nämnda skäl tas bort som planregel.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande antal lägenheter hänvisar stadsarkitektkontoret till kommentarerna i utställning 2, se nedan.

Den sammanlagda totala byggnadsarean inom fastigheten Drottningholm 1:19 är 360 m². Av dessa utgörs 20 m² av komplementbyggnader mot fastighetsgränsen till Drottningholm 1:27. Stadsarkitektkontoret vill informera om att det är möjligt att placera en komplementbyggnad delvis på kryssmark och delvis på den övriga byggrätten, för att på så vis nyttja byggnadsarea från båda områdena till en byggnad. Detta gör det möjligt att exempelvis uppföra en carport i det nordöstra hörnet av fastigheten. Föreslagna byggrätt bedöms som väl avvägd och ändring föreslås inte.

Gällande parkering se stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholmsmalms vägförening ovan.

Göran Linge (Drottningholm 1:20)

Linge vill framhålla att han lämnat tre förslag till utökad BYA för att genomföra möjligheter till tillbyggnad till antingen bostadsbyggnad 1, 2 eller 3. Tillbyggnaden ska avse tvättstuga, källarförråd, barnvagnsförråd mm för hyresgästers behov. Att tillbyggnad för sådant ändamål skulle kunna genomföras utan att planintentionerna äventyras anser Linge vara självklart. Av stadsarkitektkontorets formulering uppfattar Linge att det kan vara lämpligt att utöka byggrätten på fastigheten bara det inte möjliggör en utbyggnad av huvudbyggnaden enligt inlämnat förslag. Linge är öppen för andra förslag, och påpekar att han lämnat öppet för en utbyggnad av någon av de tre bostadsbyggnaderna.

Växthus kan Linge tänka sig att placera vid södra fastighetsgränsen. Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader vid den södra fastighetsgränsen skulle därvid behöva ökas med mer än de nu godkända 10 m² för pelletsförråd. Pelletsförrådet behöver vara 20 m² och ytan för växthus ca 30 m².

Linge har tidigare sökt bygglov för ett pelletsförråd närmare värmecentralen i byggnad 1, som ej kommit till utförande. Ett pelletsförråd vid södra fastighetsgränsen ligger för långt från värmecentralen för att kunna utrustas med automatisk pelletsmatning. Detta medför att pellets måste levereras på pallar paketerat i säck som sedan får körras till värmecentralen. För att få leverans vintertid måste vägarna vara framkomliga för stora bilar. Leverans måste ske för hela vinterbehovet innan vägarna riskerar att vara oframkomliga. Dessa förhållanden gör att ett pelletsförråd för pellets i säck med fastighetens förbrukning måste vara minst 20 m².

Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader vid den södra fastighetsgränsen behöver utökas från 80 m² till 120 m².

Vad avser badhuset framgår dess läge tydligt på 1903 års karta över Drottningholmsmalmen. Linges önskan att bestämmelserna i detaljplanen ej ska hindra möjligheterna att återuppföra det badhus som i mer än ett halvsekel har funnits på fastigheten.

Linge har i skrivelse 2011 gjort jämförelser med Drottningholm 1:22 och Drottningholm 1:24, och vill komplettera med fler fastigheter. Drottningholm 1:25 har BYA 410, Drottningholm 1:23 har BYA 400. För Drottningholm 1:22 har BYA ökat från 400 till 450. För Drottningholm 1:23 anser stadsarkitektkontoret ”det vara rimligt att möjliggöra tre lägenheter på denna fastighet och kompletterar plankartan med e₇ 3.” Denna kommentar kommer efter att fastighetsägaren bl.a. skriver: Idag rymmer fastigheten två lägenheter, medan en ytterligare är planerad i en nybyggnad som ska ersätta en riven byggnad. I samrådet 2010 begär fastighetsägaren att Drottningholm 1:23 kan bebyggas med minst 400 m². Av plankarta 1 2013-02-05 framgår att Drottningholm 1:23 får bebyggas med e₁ 360 och e₂ 40, i enlighet med det som begärts. För att uttrycka sig med stadsarkitektkontorets vokabulär är det rimligt att Drottningholm 1:20 får bebyggas med e₁ 530 och med e₂ 128. Med ägarens, till Drottningholm 1:23, vokabulär begär Linge att Drottningholm 1:20 kan bebyggas med minst 658 m². Detta innebär att 14 % av fastighetens 4700 m² blir bebyggd, vilket är långt mindre än på de jämförda fastigheterna.

Linge är beredd att muntligen diskutera olika lösningar på de problem som den föreslagna byggnadsplanen åsamkar hans fastighet för att undvika en alltför utdragen planläggning. Totalt sett är den föreslagna planen ett alltför stort ingrepp i den privata äganderätten för mig.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande den totala byggrätten för Drottningholm 1:20 samt byggrätt för badhuset hänvisar stadsarkitektkontoret till kommentarerna i utställning 2, se nedan. Stadsarkitektkontoret vill även påpeka att den totala byggrätten för Drottningholm 1:20 enligt idag gällande plan (Pl 300) är 250 m². Planförslaget som anpassas till befintlig situation medger totalt 530 m², vilket även ger viss möjlighet till utbyggnad, utgör en avsevärd förbättring. Föreslagen byggrätt bedöms som väl avvägd och ändring föreslås inte.

Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)

Synpunkter på fastighet 1:21 angående utökning av byggrätt

Efter samtal med Monika Stenberg fick Öjerbrings besked om att de hade totalt 250 m² varav 180 m² till stora huset, 50 m² mot norra gränsen plus 20 m² mot södra gränsen som kan användas för utbyggnad – komplement till de befintliga husen.

Öjerbrings önskar att det klart framgår att de har valmöjlighet att använda dessa m² till en och samma byggnad.

Utlåtande angående utökning av byggrätt för komplementbyggnad på 1:21

Enligt Monika Stenbergs förtydligande förstod Öjerbrings att fastighet 1:20 ska byggas ut i gräns mot syd, vilket de inte motsätter sig. Det har säkerligen även funnits tvättstugor, mangelbodas, vedbodas mm efter den gränsen tidigare och samma typ av bodas på vår sida skriver Öjerbrings. Det vore därför önskvärt att även fastighet 1:21 kan använda sin byggrätt 50+20+180 m² mot gräns mot norr som ett alternativ. Eftersom de redan har ett hus vägg i vägg mot samma gräns blir detta en naturlig fortsättning av den norra delen av tomtens.

Lägenheter på fastighet 1:21

Huvudbyggnaden utgörs idag av två lägenheter. Även de två övriga byggnaderna, 1700-talshuset och 1500-talshuset har varit bostäder. Öjerbrings önskar att fastigheten har möjlighet till tre lägenheter, vilket möjliggör generationsboende.

Näringsverksamhet

Det har bedrivits olika typer av verksamhet som kafé, tandläkarmottagning mm på fastigheten 1:21. Öjerbrings vill att den möjligheten ska finnas kvar.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret har i detaljplanen preciserat byggrätter dels för bostäder, och dels för komplementbyggnader. Inom de områden där bostäder tillåts är det även möjligt att uppföra komplementbyggnader, medan det inom de kryssmarkerade områdena endast är möjligt att uppföra komplementbyggnader. I samrådsförslaget var det möjligt att nyttja den totala byggrätten till en och samma byggnad, om så önskades. Efter synpunkter från bland annat länsstyrelsen har byggrätterna preciserats, och det är således inte möjligt att nyttja byggrätten till en och samma byggnad. Stadsarkitektkontoret ändrar inte antalet tillåtna lägenheter på fastigheten eftersom den understiger 2000 m², och endast inrymmer två lägenheter idag. Detta överensstämmer även med vad den framtagna antikvariska konsekvensanalysen rekommenderar.

Detaljplanen tillåter mindre icke störande verksamhet, vilket innebär att exempelvis en tandläkarmottagning är möjlig.

Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)

Gällande Drottningholm 1:53

Den idag obebyggda tomtens storlek på 3545 m² torde vara mycket lämplig att kunna bebyggas med mer än 300 m² i byggyta. Den tidigare detaljplanen tillät att tomtens delades upp i två tomter med vardera 250 m², dvs. 500 m². Den totala byggytan borde rimligen kunna vara minst 450 m² även om tomtens ej kan delas. Speciellt i relation till tomtens omvittnade lämplighet och i synnerhet i relation till närmaste granntomtens exploateringsgrad och Drottningholmsmalmen i sin helhet. Topografin lämpar sig även för ett suterränghus som huvudbyggnad och beteckningen v₁ önskas bli tillagd i planen.

Gällande Drottningholm 1:27

De uppgivna bebyggda ytorna stämmer inte med våra uppgifter menar Klingspors. Eftersom de inte före den 4 mars kan kontrollera de verkliga ytorna förbehåller sig Klingspors rätten att kontrollera och korrigera de i detaljplanen uppgivna ytorna.

Klingspors önskar ett förtydligande att förslaget innebär att den södra byggnadsrätten kan bebyggas med ett bostadshus på 80 m² samt behålla det södra uthuset. Enligt gällande detaljplan ska B II e₂ kunna bebyggas med 120 m², ej inräknat det västra huset B2, detta vill Klingspors behålla och räkna in i totalen för bostadshus på 480 m².

I gällande plan har byggnadsnämnden och stadsarkitektkontoret som villkor beslutat att all parkering är förbjuden norr och öster om detaljplanen för 1:27. Detta ska även anges i den nya detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande exploatering och delning av Drottningholm 1:53 hänvisar stadsarkitektkontoret till kommentarerna i utställning 2, se nedan. En ny byggnad kan, utöver två våningar, utföras med souterrängplan under förutsättning att det inte räknas som våning. Alternativt kan byggnaden ha souterrängvåning plus endast en ytterligare våning.

Gällande Drottningholm 1:27 hänvisar stadsarkitektkontoret till kommentarerna i utställning 2, se nedan. Stadsarkitektkontoret vill förtydliga att det enligt idag gällande detaljplan *inte* är möjligt att bebygga den södra byggrätten med 120 m². Detta eftersom det inom *hela* fastigheten *totalt* är möjligt att uppföra 450 m², och av dessa är ca 420 m² redan nyttjade. Uthuset i söder avsågs att rivas i gällande detaljplan. Den totala byggrätten har utökats från 450 m² till 480 m². Någon förändring föreslås inte.

Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)

Av stadsarkitektkontorets kommentarer, daterade 2013-02-07, framgår att kontoret tydligen bortser från att kontoret självt igångsatt ett detaljplanearbete avseende Drottningholmsmalmen. Enligt uppgift har kontoret vid förfrågan från Lantmäteriet tillstyrkt en avstyckning från fastigheten Drottningholm 1:54, trots att det pågår ett detaljplanearbete. Detta strider mot all gällande praxis inom området.

Stadsarkitektkontoret skriver att avstyckningen är ett faktum som man måste utgå ifrån i planarbetet. Fribergs anser att detta resonemang är synnerligen märkligt eftersom avstyckningen tilläts mitt under pågående planarbete.

Vidare skriver stadsarkitektkontoret att man har full förståelse för att förändringen är kännbar för fastigheten Drottningholm 1:55, men att förhoppningen är att detta kan lösas på ett vis som är acceptabelt för samtliga inblandade parter. Fribergs anser detta vara ett mycket egendomligt resonemang som helt saknar grund i verkligheten.

Ekerö kommun har dessutom beställt och fått en utredning benämnd "Antikvarisk konsekvensanalys" genom Tengbom, daterad 2011-09-12, av vilken framgår att bebyggelse inom aktuellt område, dvs. inom den nyskapade fastigheten Drottningholm 1:73, avstyrks.

Med hänvisning till det ovan anförda kräver Fribergs att området där fastigheten Drottningholm är belägen, förses med byggnadsförbud och att detta införs i den nya detaljplanen för Drottningholmsmalmen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret hänvisar till kommentarerna i utställning 2, se nedan.

INKOMNA SYNPUNKTER UTSTÄLLNING 2

Följande har inkommit med synpunkter på förslaget:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäterimyndigheten
3. Riksantikvarieämbetet
4. Kultur- och fritidsnämnden
5. Stockholm Vatten
6. Södertörns brandförsvarsförbund
7. Trafikverket
8. AB Storstockholms Lokaltrafik
9. Stockholms läns museum
10. Lovö Hembygdsförening
11. Drottningholmsmalmen vägförening
12. Föreningen Drottningholmsmalmen
13. Stiftelsen Silviahemmet
14. Gemensamt inlägg BRF Malmen 8 (Drottningholm 1:2)
15. Björn Berg, bostadsrättshavare Brf Malmen 8 (Drottningholm 1:2)
16. Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)
17. Torsten Frey (Drottningholm 1:5)
18. Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)
19. Alice Hoffner-Åkeson (Drottningholm 1:8)
20. Kate Lind af Hageby och Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)
21. Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)
22. Johan Berg (Drottningholm 1:13)
23. Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)
24. Göran Linge (Drottningholm 1:20)
25. Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)
26. Jutta Waller (Drottningholm 1:22)
27. Jutta Waller och Peter Engström (Drottningholm 1:22)
28. Johan Celsing (Drottningholm 1:23)
29. Eva Friis (Drottningholm 1:26)
30. Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)
31. Anna De Geer och Stefan De Geer (Drottningholm 1:33 och 1:35)
32. Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)
33. Maria Celsing (Drottningholm 1:43)
34. Anders Åberg (Drottningholm 1:44)
35. Niclas Fröberg (Drottningholm 1:46)
36. Carl och Natasha Nauckhoff (Drottningholm 1:51)
37. Monica Friberg och Sven-Ane Friberg (Drottningholm 1:55)
38. Claes Nyberg (Drottningholm 1:61)
39. Peter Tucker (Drottningholm 1:63)

STÄLLNINGSTAGANDEN

Efter genomförd utställning har Stadsarkitektkontoret gjort följande ställningstagande:

- Eftersom mindre ändringar av förslaget har skett efter utställning 2 kommer den reviderade planhandlingen att skickas till berörda fastighetsägare för synpunkter. De ändringar som gjorts berör endast enskilda fastighetsägare, varför planhandlingen inte skickas ut till samtliga sakägare och remissinstanser.

Ändringar efter utställning 2

Efter utställningen har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankarta

- Grundkartan har uppdaterats och den del av Drottningholm 1:9 som ligger längs Gustav III:s väg som saknades har tillkommit (*redaktionell ändring*).
- Bestämmelsen e₃ förtydligas (*redaktionell ändring*)
- Antalet möjliga lägenheter på Drottningholm 1:2 ändras till sex.
- På Drottningholmsmalmen 1:26 utökas området med kryssmark, men största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader kvarstår.
- Vid Pagebyggnaden tillkommer ett u-område.
- Den del av gatumarken söder om Drottningholm 1:61 som idag utgör en anlagd parkyta ändras till NATUR.
- På Drottningholm 1:3 kompletteras kryssmark där en komplementbyggnad om högst 5 m² tillåts.
- På Drottningholm 1:10 justeras kryssmarken så att den sträcker sig 4,5 m från fastighetsgräns i sydost.
- På Drottningholms 1:19 ändras byggrätten, e₁, från 330 m² till 340 m².
- På Drottningholm 1:20 ändras byggrätten för komplementbyggnader vid den södra fastighetsgränsen från 70 m² till 80 m² (ca 68 m² är redan nyttjade).
- På Drottningholm 1:20 ändras antalet tillåtna lägenheter till sju.
- På Drottningholm 1:22 ändras antalet tillåtna lägenheter till fyra.
- På Drottningholm 1:23 ändras antalet tillåtna lägenheter till tre genom en e₇-bestämmelse.
- På Drottningholm 1:53 ändras byggrätten, e₁, från 250 m² till 300 m².
- Den del av Drottningholm 1:53 som utgör väg/infart till Drottningholm 1:15 ändras till gatumark.
- På Drottningholm 1:27 utökas den södra byggrätten, e₁, från 110 m² till 120 m².
- På Drottningholm 1:33 förlängs byggrätten för komplementbyggnader i den sydöstra delen.
- På Drottningholm 1:55 ändras antalet tillåtna lägenheter till fyra.
- I sydväst, närmast Ekerövägen, har gatumarken minskats något.

Illustrationskarta (*redaktionella ändringar*)

- Illustrationskarta 2 kompletteras med föreslagen ny gräns för det statliga byggnadsminnet, samt information om vilka byggnader som föreslås utgöra statliga byggnadsminnen.
- På Drottningholm 1:21 var en mindre byggnad brunmarkerad. Denna har tagits bort eftersom den var ett tillfälligt uppsatt parasoll.

Planbeskrivning (*redaktionella ändringar*)

- Under Det statliga byggnadsminnet Drottningholm kompletteras med information om föreslagna ändringar enligt ovan.
- Under Exploatering revideras antalet lägenheter i enlighet med ändringarna ovan.
- Under Friytor skrivs in att lekplats finns väster om Eriksbergsvägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en kort beskrivning av vad den rådande trädgårdskaraktären består av.

- Under Strandskydd stryks meningen "De vattenområden inom vilka strandskyddet upphävs finns idag bryggor, både allmänna och privata".

Genomförandebeskrivning (redaktionella ändringar)

- Under Fastighetsreglering kompletteras med att del av Drottningholm 1:9 genom fastighetsombildning kan föras över till de två fastigheter som Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70-71 samt s:1-2 föreslås slå samman till.
- Under fastighetsreglering kompletteras med att den smala remsa av Drottningholm 1:9 som löper direkt öster om fastigheterna 1:50, 1:51, 1:38 samt samfälligheterna s:1 och s:2 ska överföras till Drottningholm 1:1.
- Under gemensamhetsanläggning kompletteras med att g₁ även belastar Drottningholm 1:55.
- Under fastighetsreglering kompletteras med att del av Drottningholm 1:53 kan föras över till Drottningholm 1:1, och ha användningen gata.

INKOMNA SYNPKUNKTER UTSTÄLLNING 2 (1 FEB – 29 FEB 2012)

Inkomna synpunkter sammanfattas under respektive avsändare. Synpunkterna i sin helhet finns att ta del av på Stadsarkitektkontoret. Synpunkterna kommenteras i avslutning till respektive skrivelse.

Inga synpunkter

Följande instanser har inte haft synpunkter eller något att erinra:

Statens Fastighetsverk
Miljönämnden
TeliaSonera Skanova Access AB
Mälaröarnas Naturskyddsförening

Länsstyrelsen i Stockholms län (bilaga)

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL.

Riksintresset Lovö-Lindö

Länsstyrelsen har tidigare framfört synpunkter på den omfattande exploatering som den tidigare utformningen av planförslaget avsåg att medge. Det nu liggande förslaget tar, enligt Länsstyrelsens uppfattning, på ett väsentligt bättre sätt hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i området.

Med den nu aktuella utformningen anser Länsstyrelsen att det inte längre finns skäl att befara att ett genomförande av planen kan antas medföra sådan påtaglig skada på riksintresset som avses i 3 kap. 6 § miljöbalken. Av denna anledning bedömer Länsstyrelsen, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte kommer att finnas anledning för Länsstyrelsen att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL.

Även om påtaglig skada inte befaras noterar Länsstyrelsen att planen medger flera nya, förhållandevis stora, nyexploateringar och även ett antal omfattande kompletteringar. Länsstyrelsen anser att den tillåtna exploateringsgraden i vissa delar kan ifrågasättas utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Bland annat anser Länsstyrelsen att

det är angeläget att den engelska parken vid Eriksberg skyddas från ytterligare exploatering. Med hänsyn till fastighetsägarnas intresse att utveckla sina fastigheter gör Länsstyrelsen likväl den bedömningen att den nu redovisade exploateringen kan godtas, jmf. 1 kap. 5 § ÄPBL.

Övriga statliga ingripandegrunder

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder.

Råd och upplysningar

I planbestämmelserna anges att trädgårdarna ska utvecklas med respekt för "områdets rådande och historiskt förankrade trädgårdskaraktär". Det är önskvärt att planbeskrivningen kortfattat redogör för vad den rådande trädgårdskaraktären består av så att det blir lättare att förstå vilka värden som ska värnas.

Ekerö kommun har begärt att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget. Länsstyrelsen avser att i särskild ordning fatta beslut om upphävande av strandskyddet.

Länsstyrelsen har ovan bl.a. framfört synpunkter angående den formella tillämpningen av ÄPBL. Länsstyrelsens granskning omfattar inte att planen är formellt korrekt och Länsstyrelsen påtar sig därför inget ansvar för att det i planen inte kan finnas andra brister av juridisk karaktär.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Länsstyrelsen skriver att det är angeläget att den engelska parken vid Eriksberg skyddas från ytterligare exploatering. Stadsarkitektkontoret vill förtydliga att det på fastigheten Drottningholm 1:62 är möjligt att komplettera med endast ca 25 m² bebyggelse, fördelat på flera områden. På Drottningholm 1:63 är det möjligt att komplettera med ca 40 m² fördelat på flera områden. Huvuddelen av tillkommande möjlig byggrätt utgörs av komplementbyggnader. På Drottningholm 1:67 är tillkommande byggrätt dock 150 m². Den fastigheten, liksom Drottningholm 1:64, 1:65, 1:66 och 1:69 ägs av Statens Fastighetsverk och har i gällande plan byggrätter. För att minska påverkan på Eriksberg och den engelska parken har flertalet av dessa byggrätter tagits bort i planförslaget. Stadsarkitektkontoret har vägt de allmänna och enskilda intressena mot varandra, i detta fall Eriksbergs kulturhistoriska värde och fastighetsägarens ekonomiska intresse. De byggrätter som har tagits bort vid Eriksberg innebär en kraftig värdeminskning för fastighetsägaren, samtidigt som en måttlig exploatering på Drottningholm 1:67, enligt Stadsarkitektkontoret, är möjlig utan att de kulturhistoriska värdena vid Eriksberg påverkas negativt. Därför har Drottningholm 1:67, och även 1:66, en mindre byggrätt i detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med en kortfattad beskrivning av vad den rådande trädgårdskaraktären består av.

Felaktig skrivning gällande strandskyddets upphävande på plankartan och i planbeskrivningen justeras.

Lantmäterimyndigheten

I genomförandebeskrivningen anges att Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70-71 och s:1-2 tillsammans kan ombildas till två fastigheter på vardera 2000 kvm. Är deras samlade areal 4000 kvm eller större? Enligt plankartan verkar Drottningholm 1:9 bli inblan-

dad i en sådan fastighetsombildning eftersom fastigheten delvis är färglagd gul. I så fall kanske genomförandebeskrivningen justeras. Dessutom, om Lantmäteriets registerkarta visar rätt – vilket den inte alltid gör – finns också en markremsa av Drottningholm 1:9 öster om s:1 och s:2. Lantmäteriet kan inte se markremsan på plankartan, men vilken karta som är den korrekta har inte utretts.

I ett avsnitt i genomförandebeskrivningen nämns utlagda markreservat för servitut och gemensamhetsanläggningar. Där står att område g_1 finns på Drottningholm 1:9, men enligt kartan verkar det också belasta Drottningholm 1:55. Det är viktigt att genomförandebeskrivningen för fastighetsägarna tydligt redogör konsekvenserna av detaljplanen.

I några fall har bestämmelsen e_3 markerats med röda pilar över flera egenskapsområden. Det skulle kunna förtydligas på något sätt att bestämmelsen då avser det samlade antalet tillåtna fastigheter över dessa egenskapsområden, så att det inte kan misstolkas som att det inom vart och ett av egenskapsområdena får vara det angivna maximala antalet fastigheter.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Fastigheterna Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70-71 och s:1-2 utgör tillsammans något mindre än 4 000 m². För att uppnå 4 000 m² möjliggörs i planen att en del av Drottningholm 1:9 justeras över till dessa fastigheter. Stadsarkitektkontoret kompletterar genomförandebeskrivningen med detta.

I grundkartan framgick inte var gränsen mellan Drottningholm 1:9 och 1:1 går. Grundkartan har kompletterats med denna gräns. En smal remsa på knappt en meter direkt öster om Drottningholm 1:50, 1:51, 1:38, s:1 och s:2 utgör del av fastigheten Drottningholm 1:9. Denna del överförs lämpligen till Drottningholm 1:1. Genomförandebeskrivningen kompletteras med detta.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att g_1 även belastar 1:55.

Bestämmelsen e_3 förtydligas enligt lantmäteriets synpunkt.

Riksantikvarieämbetet

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) noterar att det nu utställda förslaget beaktar i större utsträckning kulturmiljön än det tidigare förslaget.

Enligt det förslag till skyddsföreskrifter för det statliga byggnadsminnet Drottningholm som RAÄ har tillställt regeringen (februari 2012) ska gränsen mot Drottningholmsmalmen ändras. Följande byggnader inom planområdet ska ingå i det statliga byggnadsminnet enligt förslaget: Före detta Dragonstallet, Uthus till Stensvärdshuset, Uthus och Jordkällare till Pagebyggnaden. RAÄ har till yttrandet bilagt förslaget till skyddsföreskrifter.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Planhandlingarna revideras i enlighet med förslag till ny gräns för det statliga byggnadsminnet samt vilka byggnader som föreslås ingå.

Kultur- och fritidsnämnden

De förändringar som genomförts, med den antikvariska konsekvensanalysen som grund, bl a med precisering av byggrätterna, innebär att man säkrat de kulturhisto-

riska värdena och gett förutsättningar för en varsam utveckling av Drottningholmsmalmen. Kultur- och fritidsnämnden vill dock betona vikten av att de befintliga gångvägarna synliggörs.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret noterar kultur- och fritidsnämndens synpunkt.

Stockholm Vatten

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

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status ska förbättras och att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Då Mälaren omfattas av Vattendirektivet och då aktuellt planområde ligger inom östra Mälarens vattenskyddsområde är det mycket viktigt att alla fastigheter (befintliga och tillkommande) inom planområdet ansluts till Ekerö kommuns spillvattenavloppsnät för avledning till avloppsreningsverk med utsläpp av renat avlopp till Saltsjön.

Dagvattenhanteringen för planområdet bör utformas, följa en dagvattenstrategi, som inte ökar utan helst minskar föroreningsbelastningen på Mälaren.

Stockholm Vatten har inom planområdet två huvudvattenledningar med vattenanslutning till fastigheter. Stockholm vatten måste inom planområdet utan problem kunna åtgärda respektive sköta drift- och underhåll av dessa huvudvattenledningar och vattenanslutningar till fastigheter. U-område för dessa huvudvattenledningar införs på plankartan. Illustration över ledningen finns med i yttrandet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Planbeskrivningen kompletterades inför utställning 2 med information kring vattenskyddsområde och vattendirektiv.

Ekerö kommun har idag inte någon dagvattenstrategi, vilket framkom i utlåtande 1. Dagvattnet inom planområdet ska enligt detaljplanen omhändertas lokalt. Spillvatten omhändertas genom kommunens ledningar. Nyttillkomna fastigheter ska anslutas till detta ledningsnät.

Stockholm Vattens huvudvattenledningar ligger inom allmän platsmark (Dragonvägen) på plankartan, vilket innebär att u-område för dessa inte behövs. U-område på fastigheterna invid Dragonvägen bedöms till större delen inte som nödvändigt. Ytorna närmast Dragonvägen består antingen av prickmark, som inte får bebyggas, eller av byggnader. Vid Pagebyggnaden kompletteras plankartan dock med ett u-område.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga ytterligare synpunkter än de som delgetts i tidigare yttranden. I tidigare yttranden har följande framförts:

Eftersom delar av detaljplaneområdet består av gammal träbebyggelse och byggnader som är byggnadsminnesförklarade bör avståndet mellan gammal och ny bebyggelse särskilt beaktas för att såvitt möjligt undvika eller begränsa skador på kulturmiljö till

följd av brand. Äldre byggnader är ofta konstruerade på ett sådant sätt och med sådana material att en inträffad brand kan få omfattande konsekvenser. Vid nybyggnation invid sådan bebyggelse bör därför erforderligt avstånd mellan byggnaderna särskilt utredas. Beaktande av avstånd mellan byggnader påpekades även i plansamrådet men har inte kommenterats i samrådsredogörelsen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret ger samma svar som i samrådsredogörelse och utlåtande 1; Avstånd mellan byggnader vid nybyggnation samt brandfrågor hanteras vid bygglov och vid tekniskt samråd. Där befintlig bostadsbebyggelse står väldigt nära varandra har prickmark ur säkerhetskänslighet förlagts mellan dem.

Trafikverket

Trafikverket har framfört önskemål om att anslutningen till Ekerövägen väster om fastigheten Drottningholm 1:8 skulle stängas. Syftet är att minska behovet av antal utfarter till väg 261 vilket aktualiserats i samband med det pågående planeringsarbetet inför ombyggnaden av Ekerövägen. Av plankartan framgår att anslutningen till Ekerövägen kvarstår. Ett motiv är av planteknisk art som lätt kan åtgärdas t.ex. genom att tillföra en smal zon allmän platsmark för annan användning än gatumark närmast Ekerövägen. Ytterligare ett motiv som framförts är att fastigheten Drottningholm 1:8 har sin tillfart direkt från Ekerövägen. Trafikverket bedömer att alternativa fullt tillfredsställande tillfartsmöjligheter finns från två håll. Anslutningen till Ekerövägen invid Drottningholm 1:8 är enligt Trafikverket till förfång för möjligheterna att förbättra trafiksituationen på Ekerövägen. Trafikverket vidhåller att utfarten stängs. Om så inte sker förbehåller sig Trafikverket rätten att stänga utfarten i samband med fastställelsen av arbetsplan för väg 261.

Trafikverket bedömer att samtliga anslutningar till Ekerövägen från planområdet bör ses över i anslutning till framtagandet av arbetsplan för Ekerövägen. Föreliggande detaljplan redovisar fyra separata anslutningsmöjligheter till Ekerövägen. Detta motiverar att beslut om antagande av föreliggande detaljplan bör avvakta lagakraftvunnen arbetsplan för ombyggnad av väg 261 så att anslutningsmöjligheterna överensstämmer.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Anslutningen till Ekerövägen söder om fastigheten Drottningholm 1:8 ingår inte i planområdet. Som Trafikverket skriver finns möjlighet att nå denna fastighet från andra infarter. Föreliggande detaljplan hindrar inte möjligheten för Trafikverket att stänga utfarten.

Trafikverket skriver att detaljplanen redovisar fyra separata anslutningsmöjligheter till Ekerövägen. Stadsarkitektkontoret vill förtydliga att anslutningspunkterna till Ekerövägen inte ingår i detaljplanen. De anslutningar som redovisas är de befintliga, och måste således redovisas i grundkartan. Detaljplanen för Drottningholm smalmen sätter inga hinder för den planerade ombyggnaden av Ekerövägen. Huruvida en eller flera anslutningar till Ekerövägen ska stängas eller inte, är därför inte en fråga som måste lösas i denna detaljplan.

En mindre del av gatuområdet i sydväst, närmast Ekerövägen, tas bort från planområdet.

AB Storstockholms Lokaltrafik

SL har tidigare i planprocessen lämnat synpunkter på planförslaget och hänvisar till dessa. I sitt tidigare yttrande har följande framförts:

SL förutsätter att detaljplanen inbegriper en översyn av gång- och cykelvägnätet mellan hållplatserna på Ekerövägen och bostadsbebyggelsen. Gång- cykelvägar ska utformas gena, trygga, tillgängliga och säkra. SL förutsätter även att planen omfattar en översyn av hållplatserna utformning.

SL förutsätter vidare att tidigare föreslagna förbättringsåtgärder, och utbyggnadsplaner av Ekerövägen inte omöjliggörs av detaljplanen.

För bostäder som vetter mot väg med existerande, eller planerad, busstrafik ska socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller vara vägledande vid fasadutformning.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret ger samma svar som i samrådsredogörelsen; Detaljplanen omfattar inte det närmaste området längs Ekerövägen. Detta innebär att busshållplatserna inte är direkt berörda av planen. Vägsystemet inom området avses inte förändras. Trafiken inom området är begränsad. Separata gångvägar kommer inte skapas utöver de som redan finns.

Stockholms läns museum

Länsmuseet vidhåller att byggrätterna vid entrén till Eriksberg på fastigheterna 1:66 och 1:67 bör tas bort, då upplevelsen av den tidstypiska parkanläggningen kommer att påverkas på ett negativt sätt om dessa bebyggs. Detta är också något som påpekas i den antikvariska konsekvensanalysen upprättad av Tengbom. Dessutom har fråga väckts om byggnadsminne gällande samtliga byggnader på fastigheterna inom Eriksberg (1:62, 1:63 och 1:66), vilket enligt länsmuseet är relevant information i ärendet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande byggrätterna vid entrén till Eriksberg på fastigheterna Drottningholm 1:66 och 1:67 se kommentarer under Länsstyrelsen.

Detaljplanen bedöms inte strida mot möjligheterna att låta byggnaderna på fastigheterna inom Eriksberg utgöra byggnadsminnen. Byggnaderna är på Illustrationskarta 2 rödmarkerade, vilket innebär att de uppfyller kraven för byggnadsminne.

Lövö Hembygdsförening

Den genomförda antikvariska konsekvensanalysen bygger främst på Länsmuseets befintliga inventering och har inte utförts enligt den mer omfattande DIVE-metoden, vilket hade fördjupat analysen och utgjort en solidare grund för framtida bevarande och utveckling av området. Tengboms antikvariskt kunniga konsulter framför värdefulla synpunkter som kommunen inte tagit till sig i den utsträckning som man hade kunnat hoppas.

Den omfattande exploatering, i det närmaste en fördubbling av antalet lägenheter, utgör ett trendbrott vad gäller Malmens måttfulla utveckling. En sådan ökning av antalet lägenheter skulle troligen innebära en fördubbling av antalet bilar på malmen, vilket skulle medföra behov av utökade parkeringsytor och garageplatser som skulle påverka miljön negativt. Malmens småskaliga vägnät är heller inte anpassat till bil-

trafik i denna utsträckning, och en omdaning av detta är inte önskvärt ur miljöhänsende.

De obebyggda tomterna 1:48, 1:58, 1:70 och 1:71, som under 1700-talet använts för drottning Lovisa Ulrikas mullbärsbuskar för silkesmaskodling, är kulturhistoriskt värdefulla och även den i planen försiktiga exploateringen av dessa tomter är problematisk, särskilt vad gäller antalet lägenheter. Mullbärsplanteringen borde tas tillvara och synliggöras.

En arkeologisk inventering bör göras innan nybyggnation påbörjas.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande exploatering se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

I arbetet med att ta fram detaljplanen för Drottningholmsmalmen har stor hänsyn tagits till de kulturhistoriska värdena, vilket framfördes i utlåtande 1, och antikvarisk expertis har anlåtats. Det är självklart viktigt att detaljplanen långsiktigt tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet som Drottningholmsmalmen utgör, men ändå måste en viss utveckling kunna ske. På platsen där en mullbärsodling fanns på 1700-talet tillåts i planen en kompletterande bebyggelse, vilket har bedömts som rimligt ur kulturmiljösynpunkt. I Tengboms antikvariska konsekvensanalys står dels att fastigheterna bör slås samman till en, eller möjligen två fastigheter. Detaljplanen föreskriver högst två fastigheter. I konsekvensanalysen står vidare att den här delen av Malmen består av större sammanhållna tomter, och att en fastighet med huvudbyggnad och komplementbyggnad passar in i det historiskt förankrade bebyggelsemönstret. Stadsarkitektkontoret vill även påpeka att det redan i gällande detaljplan finns byggrätter för två parhus inom dessa fastigheter.

Om fornlämningar påträffas ska en anmälan till Länsstyrelsen göras, vilket gäller oavsett om det finns med en sådan skrivelse i detaljplanen eller ej.

Drottningholmsmalmens vägförening

Föreningen bedömer att den föreslagna planen lägger grunden för en omfattande expansion av boendet i området och att den ökande biltrafik som detta medför står i kontrast till planförslagets föreskrift att bevara det nuvarande vägnätets struktur och underlag. Detta kan komma att negativt påverka kostnaden för vägunderhåll, trafiksäkerhet och miljöhänsyn. Föreningen hemställer därför om att föreskriften ändras till att vägunderlaget i möjligaste mån ska utgöras av grus på idag grusade sträckor, men att underlag ska få bestämmas av väghållaren enligt vad som krävs för att vägarna ska kunna användas och underhållas på bästa möjliga sätt efter vad omständigheterna kräver.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Såsom skrivits tidigare är det småskaliga vägnätet med dess grusbeläggning av stor betydelse för kulturmiljön. Bestämmelsen om att grus inte får ersättas med asfalt kvarstår därför. Stadsarkitektkontoret är medvetet om att slitage på vägar ökar i takt med ökad trafikbelastning. Det allmänna intresset, riksintresset Drottningholmsmalmen, har vägts mot det enskilda intresset, skötsel och underhåll av vägarna, och i detta fall bedöms riksintresset, i det längre perspektivet, väga tyngre.

Gällande exploatering se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

Föreningen Drottningholmsmalmen

Föreningen hänvisar till sina två tidigare yttranden i ärendet [de finns att läsa längre bak i dokumentet]. Den 16 februari 2012 höll föreningen ett möte där man beslöt att utarbeta ett ytterligare gemensamt yttrande. Föreningen avstår att yttra sig i frågor som rör enskilda fastigheter och tar därför inte ställning till antalet lägenheter på de olika fastigheterna. Föreningen är positiv till överarbetningen av det tidigare förslaget och anser som helhet att det nu föreliggande planförslaget är väl ägnat att ligga till grund för beslut om antagande, dock med vissa synpunkter.

För bygglov bör det fordras att det finns en aktuell gränsbestämning endast där en sådan har reell betydelse för det aktuella bygglovet, detta är annars en onödig byråkratisk åtgärd.

Det är utmärkt att det nya planförslaget tydligare markerar trädgårdarnas betydelse, men det anses obefogat och onödigt byråkratiskt att generellt kräva bygglov för att fälla träd. Problemet är snarast att träden ofta får växa sig för stora till nackdel för trädgårdslandskapet eftersom fastighetsägarna drar sig för kostnaderna för trädfällning och borttransport. Det finns en risk att detta på sikt kan leda till förskogning. Föreningen anser att krav på bygglov endast införs för särskilt värdefulla träd såsom gamla ekar och kastanjer.

Föreningens synpunkter på parkerings- och trafikfrågor har i huvudsak tillgodosetts, men man vidhåller att en utvidgad parkering på Dragonvägen vid 1:43 inte är önskvärd då nuvarande parkering är fullt tillräcklig.

Existensen av den gemensamma badplatsen och lokala lekplatsen bör på lämpligt sätt finnas noterad i eller i anslutning till planen, även om lekplatsen ligger utanför planområdet.

Även sakägare som först i denna omgång framför synpunkter har rätt att överklaga kommunens beslut angående detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gränsbestämning vid bygglov krävs endast i de fall detta bedöms som nödvändigt, det vill säga om en åtgärd ska göras nära en fastighetsgräns. Exempelvis kan det krävas om en komplementbyggnad ska uppföras nära fastighetsgränsen.

Den utökade lovplikten för fällning av träd överstigande 25 cm i diameter är viktig för att tillse att förändringar som starkt kan påverka kulturmiljön sker under ordnade former. Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att de genomfört en landskapsekologisk analys som visar att området ingår i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Av denna anledning förespråkade Länsstyrelsen ett förbud mot avverkning av ädla lövträd med en stamdiameter över 2 dm.

Föreningen Drottningholmsmalmen skriver att en utvidgad parkering på Dragonvägen vid fastigheten 1:43 inte är önskvärd. Vid Dragonvägen finns idag en parkering och invid denna en mindre grönyta, vilka båda även idag ligger mark där parkering får anordnas. Såsom Stadsarkitektkontoret skriver i utlåtande 1 innebär det inte per automatik att grönytan omvandlas till parkering bara för att den ligger på gatumark. Drottningholmsmalmens vägförening som sedan länge är väghållare inom området avgör huruvida grönytan ska fortsätta vara en grönyta eller göras om till parkering. Stadsarkitektkontoret vill påpeka att möjlighet att omvandla grönytan till parkering (i plan) har funnits sedan 1947, även om så inte har skett.

Eftersom lekplatsen ligger utom planområdet görs ingen notering på själva plankartan. I planbeskrivningen under rubriken Friytor skrivs dock in att en lekplats finns i anslutning till planområdet. Under samma rubrik finns redan badplatsen beskriven.

Stiftelsen Silviahemmet

För att ge servitut till in- och utfart för den planerade fastigheten 1:73 över Stiftelsens mark vill man säkerställa att denna inte stör Stiftelsens verksamhet eller förorsakar Stiftelsen någon extra kostnad. Stiftelsen vill att detta skrivs in i servitutet. Stiftelsen är också mycket mån om att utsikten från Silviahemmet inte ska skymmas av den nya bebyggelsen och att det inte blir insyn från 1:73 mot Stiftelsens fastighet 1:9. Stiftelsen vill se och godkänna byggplanen för 1:73 innan de beviljar vägservitutet.

Stiftelsen vill slå samman fastigheterna 1:48, 1:58, 1:70 och 1:71 samt samfälligheterna S:1 och S:2 till två fastigheter, och inte till en som Stadsarkitektkontoret nämner som ett alternativ i sitt utlåtande.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

När det gäller servitutets innehåll hänvisar Stadsarkitektkontoret till Lantmäteriet. Om ansökan om bygglov är i enlighet med detaljplanens bestämmelser finns inget krav på att samråda med grannar. Det är således byggnadsnämnden som godkänner ett eventuellt bygglov. Om ansökan avviker från detaljplanen hörs alltid grannar innan beslut tas. Alla bygglov skickas för kännedom till grannar efter beslut.

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna 1:48, 1:58, 1:70-71 samt samfälligheterna s:1-2 slås samman till två fastigheter.

BRF Malmen 8, gemensamt inlägg (Drottningholm 1:2)

Viss hänsyn har tagits till de synpunkter som framförts av föreningen i tidigare yttrande.

Den utvändiga trappa som är entré till en av lägenheterna i Malmbacken 10 ligger fortfarande på gatumark. Denna bör ligga inom kvartersgränsen.

Den nya bestämmelsen om högsta antal lägenheter i planförslaget stämmer ej med rådande förhållanden och bör ändras till 6 tillåtna lägenheter på fastigheten.

Fastigheten är den enda norr om Dragonvägen som är kvar från Gustav III:s stadsplan och är bebyggd längs omgärdade gator. Sammanlagd bebyggd yta på marken på fastigheten är 523 m², inklusive en entrébyggnad som har uppförts sedan flygfotograferingen (yta ca 3,5 x 3,5 m = 12,3 m²). Föreningen begär att den sammanlagda BYA:n sätts till 530 m², med hänsyn till eventuella felmätningar.

Boendeparkering kan ej inrymmas på fastigheten och föreningen arrenderar för närvarande mark för tre parkeringsplatser av Statens Fastighetsverk på norra sidan av Gustav III:s väg. Bygglov finns för dessa. Bygglov är sökt för ytterligare en parkeringsplats på norra sidan av Gustav III:s väg mittemot fastigheten, men är bordlagt i avvaktan på denna detaljplan. Parkering är tillåten på hela Malmbackens västra sida samt på hela norra sidan av Dragonvägen.

En komplementbyggnad på fastighet 1:26 vid tomtgränsen mot 1:2 tillåts i planförslaget, men är mycket olämplig med hänsyn till risk för brandspridning och att den skulle skymma utsikten från det fönster som finns på bottenplanet i norra [östra] fa-

saden. Dessutom kan norra [östra] fasaden ej underhållas. Ett område med prickmark bör läggas utmed fasaden och komplementbyggnaden flyttas längre in på fastigheten.

Texten gällande schaktning i planförslaget måste omformuleras så att underhållsåtgärder för till exempel ledningar i mark och dylikt ej ska vara bygglovspliktigt.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Den utvändiga trappan vid Malmbacken 10 finns dessvärre inte med i grundkartan. En stor del av trappan ligger dock i detaljplanen inom användningsgränsen för bostad. Enligt Stadsarkitektkontoret utgör det inget problem om en del av trappan ligger på allmän platsmark. Idag ligger en stor del av trappan utanför gränsen till fastigheten 1:2.

Antalet tillåtna lägenheter på fastigheten Drottningholm 1:2 ändras till 6.

Den entrébyggnad som nämns i yttrandet finns inte med i grundkartan, men har räknats med när exploateringstalen tagits fram. Stadsarkitektkontoret gör den bedömningen att den sammanlagda byggnadsarean inte behöver justeras till 530 m². I planförslaget tilläts totalt 520 m². Enligt Stadsarkitektkontorets beräkningar inryms befintlig bebyggelse inom dessa 520 m².

Möjligheten att på Drottningholm 1:26 uppföra en komplementbyggnad invid byggnaden vid Dragonvägen bibehålls. Den möjliga yta där en komplementbyggnad kan uppföras utökas, men den högsta tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnad kvarstår. En eventuell mindre komplementbyggnads lämpliga placering inom denna yta löses i bygglov. Självklart ska byggnaden inte placeras framför ett fönster, eller på så vis att underhåll försvåras.

Den utökade lovplikten vid schaktning gäller även för exempelvis ledningar.

Björn Berg, bostadsrättshavare Brf Malmen 8 (Drottningholm 1:2)

Noterar att byggnadsarean ändrats så att den stämmer överens med verkligheten. Dock är antalet lägenheter på fastigheterna fel. Stora huset mot Dragonvägen innehåller fyra lägenheter med bygglov, därutöver finns en lägenhet i mellanhuset med bygglov och en i hörnet som varit bostad i 30-40 år. Dessutom finns en planerad byggrätt utmed Gustav III:s väg.

Berg önskar få bekräftat att han tillhör de som har rätt att överklaga.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Antalet tillåtna lägenheter på fastigheten Drottningholm 1:2 ändras till 6.

Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)

Trappan på glasverandans västra gavel ligger i planförslaget på prickmark. Gränsen föreslås flyttas ca 1,5 meter åt väster för att klara trappan.

Stort behov finns för att bygga en liten trädgårdsbod på tomten, och detta bör inte omöjliggöras av planen. Den föreslagna ytan är 5 kvm, planutsnitt bifogat med föreslagna placering av boden.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Plankartan kompletteras med ett område kryssmark där en komplementbyggnad om högst 5 m² får uppföras. Trappan till glasverandan hamnar på kryssmark, vilket inte utgör något problem.

Torsten Frey (Drottningholm 1:5)

Den i planen medgivna ökningen av antal lägenheter och därmed den ökade trafikbelastningen på områdets vägnät som kan komma ifråga, gör det olämpligt att i detaljplanen skriva in krav på att de vägar som idag är grusbelagda ska behålla detta vägmateriäl. Redan idag finns besvär med vägdamm och smuts som förorenar miljön, både inom- och utomhus, samt ger skador i vägbanan som kräver ett kostsamt underhåll. Med ökad trafik kommer dessa förhållanden att öka i sådan omfattning att alternativa vägunderlag måste kunna övervägas. Eftersom väghållningen handhas av en vägförening där samtliga fastighetsägare är medlemmar kan sådana beslut fattas och genomföras i demokratisk ordning och detaljplanen bör inte lägga hinder i vägen för detta.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Såsom skrivits tidigare är det småskaliga vägnätet med dess grusbeläggning av stor betydelse för kulturmiljön. Bestämmelsen om att grus inte får ersättas med asfalt kvarstår därför. Stadsarkitektkontoret är medvetet om att slitage på vägar ökar i takt med ökad trafikbelastning. Det allmänna intresset, riksintresset Drottningholmsmalmen, har vägts mot det enskilda intresset, skötsel och underhåll av vägarna, och i detta fall bedöms riksintresset, i det längre perspektivet, väga tyngre.

Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)

För att bevara Malmens ursprungliga parkkaraktär behöver man ta bort ett stort antal träd. Henrikssons yrkar att expertis på historisk parkmiljö och skötsel anlitas för utformning av planens eventuella behov av trädbestämmelser.

Badet och bryggan vid norra stranden är anlagda av de boende och underhåll och tillbyggnad av bryggan har skett på privat basis, fram tills nyligen, och numera med stöd av Föreningen Drottningholmsmalmen. Då inget allmänt ansvar för toaletter, handikappsanpassning eller säkerhet kan tas, anser Henrikssons att området bör markeras WB2 istället för WB1.

Typ av vägbeläggning bör ej regleras i planen. Ekonomi och praktiska synpunkter bör kunna få styra denna fråga och avgöras av vägföreningen. Skulle nära 100 nya hushåll tillkomma i området, vilket planen tillåter, torde grusvägarna inte tåla den ökade trafiken.

Planens detaljerade bestämmelser angående byggnaders, stakets och trädgårdars utformning anser Henrikssons vara mycket bra, men antalet lägenheter i planen bör reduceras, eftersom detta bedöms ha en större betydelse för Malmens bevarande.

Till den föreslagna förtätningen av Malmens centrala delar är Henrikssons mycket negativa. Flera av de stora villorna tillsammans med komplementbyggnader kommer sannolikt att ombildas till bostadsrätter för flera familjer. Vägar och VA-nät tål ej den kraftiga exploatering som skulle kunna bli konsekvensen av ett fullt utnyttjande av byggrätterna. VA-näten i området är privata eller ägs av samfälligheter och nyutbyggnad och anslutning till dessa styrs av nätägarna och stadgarna.

Henrikssons föreslår att antalet lägenheter per fastighet begränsas enligt följande:

<2000 m ²	en
2000-4000 m ²	två
>4000 m ²	tre

Fastigheter som redan har rätt till fler lägenheter än ovan får detta angivet med e7-kod.

Bygglovsplikten för borttagande av staket är endast motiverat för de traditionella staketet på naturstensockel från 1700- och 1800-talen, men bör ej gälla enklare staket från 1940- och 50-talen som ej står på stensockel och är placerade i strid med planförslagets markanvändning.

Bollplanen och lekplatsen öster om Malmen är väsentliga för de boende och bör ingå i detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Den utökade lovpikten för fällning av träd överstigande 25 cm i diameter, mätt en meter ovan mark, är viktig för att tillse att förändringar som starkt kan påverka kulturmiljön sker under ordnade former. Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att de genomfört en landskapsekologisk analys som visar att området ingår i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Av denna anledning förespråkade Länsstyrelsen ett förbud mot avverkning av ädla lövträd med en stamdiameter över 2 dm.

Gällande badet och bryggan vill Stadsarkitektkontoret återigen framföra att dessa ligger på allmän platsmark, både i planen från 1947 och i föreliggande planförslag. Markägare är Statens Fastighetsverk. Planen förhindrar inte att Föreningen Drottningholmsmalmen även fortsättningsvis sköter badplatsen.

Såsom skrivits tidigare är det småskaliga vägnätet med dess grusbeläggning av stor betydelse för kulturmiljön. Bestämmelsen om att grus inte får ersättas med asfalt kvarstår därför. Stadsarkitektkontoret är medvetet om att slitage på vägar ökar i takt med ökad trafikbelastning. Det allmänna intresset, riksintresset Drottningholmsmalmen, har vägts mot det enskilda intresset, skötsel och underhåll av vägarna, och i detta fall bedöms riksintresset, i det längre perspektivet, väga tyngre.

Gällande exploatering se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

Gällande staket menar Stadsarkitektkontoret, liksom i utlåtande 1, att även tomtomgärdningar från 1900-talet kan ha ett kulturhistoriskt värde. Eftersom bygglovsplikten är utökad för uppförande, ändring och borttagande av staket och grindar blir det en bygglovfråga vilken utformning de bör ges. Om ett staket står i strid med planförslagets markanvändning torde det även vara så att det inte står inom fastigheten.

Eftersom lekplatsen ligger utom planområdet görs ingen notering på själva plankartan. I planbeskrivningen under rubriken Friytor skrivs dock in att en lekplats finns i anslutning till planområdet. Under samma rubrik finns redan badplatsen beskriven.

Alice Hoffner-Åkeson (Drottningholm 1:8)

Hoffner-Åkeson anser att bygglovsplikten för att fälla träd med större diameter än 25 cm måste omformuleras till att endast omfatta värdefulla träd som ekar och kastan-

jer, då annars ett sådant krav kommer att få oanade konsekvenser för malmens utseende.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Den utökade lovplikten för fällning av träd överstigande 25 cm i diameter, mätt en meter ovan mark, är viktig för att tillse att förändringar som starkt kan påverka kulturmiljön sker under ordnade former. Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att de genomfört en landskapsekologisk analys som visar att området ingår i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Av denna anledning förespråkade Länsstyrelsen ett förbud mot avverkning av ädla lövträd med en stamdiameter över 2 dm.

Kate Lind af Hageby och Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)

Anser att det nu liggande detaljplaneförslaget har den struktur som behövs för att fungera under den tid den ska ha sin verkan. Några av förslagen behöver dock trimmas in för att målen bevarande och utveckling ska kunna bli verklighet.

Det är bra att lägenhetsantalet på fastigheterna regleras, men Lind af Hagebys anser att förslaget är överdrivet liberalt och att beräkningarna i planbeskrivningen är felaktiga och missvisande. Det skrivs att den föreslagna planen innebär en ökning med 10 lägenheter, men analysen Lind af Hagebys gjort visar att tillåtligheten ökar med 30-50 lägenheter. I jämförelse med Tengboms förslag på exploateringsgrad [i den antikvariska konsekvensanalysen] innebär kommunens förslag en ökning med 67 lägenheter. Visserligen har Tengbom ibland färre lägenheter än vad som finns idag vilket inte är rimligt. Att närma sig Tengboms förslag är dock en nödvändighet. Idag rymms ca 100 lägenheter i detaljplaneområdet. Den nya detaljplanen bör tillåta maximalt 20-30 ytterligare lägenheter och då främst på obebyggda tomter eller på de stora tomterna. Speciellt bör detaljplanen vara försiktig med att tillåta fler än två lägenheter per fastighet, då detta förändrar fastigheternas karaktär samt att gränsen för bildning av bostadsrättsförening går vid tre lägenheter. Att alla fastigheter över 2000 m² tillåts innehålla tre lägenheter anses orimligt och skulle kunna öka antalet fastigheter med tre eller fler lägenheter i området från 6 till 36 stycken, vilket skulle hota områdets karaktär av villor med stora trädgårdar.

Förslag till ny lägenhetsbegränsning:

<2000 m ²	en
2000-4000 m ²	två
>4000 m ²	tre

Fastigheter som redan har rätt till fler lägenheter än ovan får detta angivet med e7-kod.

Regeln om marklovsplikt för att fälla stora träd anses vara kontraproduktiv för syftet att bevara områdets parkkaraktär. Träd måste kontinuerligt tas bort och lämna plats åt nya. En bättre regel vore att "fastigheter över 1000 m² ska ha trädgårdar med parkkaraktär. Dessa ska innehålla 2-5 högväxta träd, företrädesvis ädellöv, med en diameter på över 25 cm (mätt 1,0 meter över mark) per 1000 m²." Konsekvensen av regeln kan annars bli att fastighetsägarna drar sig för att fälla träd vilket innebär en beskogning av området. Trädfällningsärendena blir onödigt byråkratiskt, dyrt och dåligt utnyttjande av kommunens resurser.

Lind af Hagebys yrkar på att kryssmarken i sydost på deras tomt ska ha samma avstånd från tomtgräns hela vägen (4,5 meter) och undrar över motivet till den bredd-

ning längs gränsen till 1:5 och 1:53 som inte återfinns på någon annan närliggande tomt. Lind af Hagebys har lämnat in en bygglovsansökan (dnr BYGG.2010.1303) för en bastu/relaxbyggnad vars placering äventyras av kryssmarkeringen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

I den konsekvensbeskrivning gällande exploatering som finns i planbeskrivningen har utgått ifrån det antal lägenheter som tilläts enligt gällande planer. Enligt gällande planer tilläts på Malmen 125 lägenheter. Då är inte de fastigheter som ligger inom icke planlagt område inräknade (1:3, 1:57, 1:8, 1:59 samt Pagebyggnaden), däremot de fastigheter som i planförslaget mister byggrätter (1:64, 1:65, och 1:69). Lind af Hagebys har i sin analys under kolumnen "gällande byggplan" räknat med de fastigheter som inte är planlagda, och utelämnat de fastigheter som mister byggrätter. Detta innebär att Lind af Hagebys totala siffra på 128 lägenheter inte är korrekt.

Inom de områden som idag är planlagda tilläts i planförslaget (utställning 2) 138 lägenheter, 144 om fastigheterna 1:12 och 1:33 klyvs. Det senare hade missats i konsekvensbeskrivningen och justeras därför. Lind af Hagebys skriver i sin analys att fastigheterna 1:48, 1:58, 1:70-71 totalt kan inrymma åtta lägenheter. Planen säger dock att den yta där dessa fastigheter ligger endast får utgöra två fastigheter. Högsta antal lägenheter blir därmed sex. I förhållande till idag gällande planer skulle antalet möjliga lägenheter i utställningsförslag 2 öka från 125 till 144, dvs. en ökning med 19 lägenheter. Inom de fastigheter som idag inte är planlagda tillät planförslaget (utställning 2) totalt 33 lägenheter, av vilka ca 30 är befintliga.

Enligt Lind af Hagebys analys finns på Malmen idag 102 lägenheter. Enligt lantmäteriets byggnadsregister finns inom Malmen idag 114 lägenheter, detta exklusive Silviahemmet. Den föreslagna detaljplanen möjliggjorde i utställning 2 inom idag planlagt område 144 lägenheter, och inom de fastigheter som tidigare *inte* var planlagda totalt 33 lägenheter. Totalt möjliggjordes i utställning 2 på Malmen således 177 lägenheter av vilka 114 är befintliga (exklusive Silviahemmet). Den möjliga ökningen jämfört med antalet befintliga lägenheter var således totalt 63.

Efter utställning 2 har några justeringar av antal möjliga lägenheter gjorts. Justeringarna innebär att fem fastigheter tilläts ha ytterligare en lägenhet, mot bakgrund av att dessa lägenheter redan är befintliga (se Ändringar efter utställning 2 sid 3). Efter dessa revideringar och justeringar av fel i tidigare analys tilläts inom Drottningholmsmalmen 180 lägenheter, 186 om fastigheterna Drottningholm 1:33 och 1:12 klyvs. Av dessa ligger 147 inom område med befintlig detaljplan och 33 inom idag icke planlagt område. Ökningen jämfört med idag befintligt antal lägenheter skulle (jämfört med lantmäteriets siffror) maximalt kunna bli 66, alternativt 72 om de ovan nämnda fastigheterna klyvs.

Stadsarkitektkontoret har valt att jämföra vad som är möjligt med idag gällande planer med vad som kommer att vara möjligt med den nya detaljplanen. Idag gällande planer har funnits i många år, och ännu är antalet lägenheter långt ifrån vad som dessa planer möjliggör. Den föreslagna detaljplanen ska förhoppningsvis vara gällande under lång tid vilket innebär att vissa möjligheter till förändring ändå måste finnas, då inom ramen för vad kulturmiljön tål. Det eventuellt ökade antalet lägenheter i framtiden bedöms inte innebära ett hot mot själva bebyggelsemiljön, eftersom tillkommande lägenheter till relativt stor del måste inrymmas inom befintlig bebyggelse. Den kompletterande bebyggelse som tilläts bedöms heller inte påverka kulturmiljön negativt. Stadsarkitektkontoret är dock medvetet om att fler lägenheter troligtvis innebär fler bilar. Bilar ska dock enligt planen parkeras inom egen fastighet.

Det krävs även bygglov för anläggande av infarter och biluppställningsplatser, vilket gör att en bedömning huruvida parkeringsplatsen innebär skada för kulturmiljön eller ej görs innan skadan är skedd, och därmed kan undvikas. Fler lägenheter behöver heller inte vara lika med fler invånare på Drottningholmsmalmen, och därmed fler bilar. Det beror på hur många personer som bor i varje lägenhet.

Stadsarkitektkontoret skulle vilja lyfta resonemanget kring huruvida den ökning av antalet möjliga lägenheter i praktiken kommer att leda till en snabb ökning av antalet lägenheter på Malmen. Detta mot bakgrund att det redan idag, enligt gällande planer, är möjligt med ytterligare ca 50 lägenheter på Malmen, men som trots allt inte tillkommit. Till syvende och sist är det fastighetsägarna på Malmen som avgör om de vill ha ytterligare en lägenhet, om så är möjligt enligt planen, på sin fastighet, inte Stadsarkitektkontoret.

Den utökade lovplikten för fällning av träd överstigande 25 cm i diameter, mätt en meter ovan mark, är viktig för att tillse att förändringar som starkt kan påverka kulturmiljön sker under ordnade former. Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att de genomfört en landskapsekologisk analys som visar att området ingår i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Av denna anledning förespråkade Länsstyrelsen ett förbud mot avverkning av ädla lövträd med en stamdiameter över 2 dm.

Den kryssmark som finns i det sydöstra hörnet av Drottningholm 1:10 hindrar inte att en bastu/relaxbyggnad uppförs eftersom detta är en komplementbyggnad. Stadsarkitektkontoret justerar ändå kryssmarken så att den ligger på ett avstånd om 4,5 meter från fastighetsgräns.

Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)

Det är viktigt att Drottningholmsmalmen behåller sin parkkaraktär och att bygglov behövs för att fälla träd över 25 cm i diameter. Förslagets mycket stora antal lägenheter kan dock komma att radikalt förändra malmens kulturhistoriska miljö och vägarnas utformning. Det blir svårt att parkera alla bilar tillhörande de 177 lägenheterna. Man ska ta mer hänsyn till Tengboms utmärkta analys.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande antalet lägenheter se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

Johan Berg (Drottningholm 1:13)

Berg anser att planförslaget beträffande hans fastighet 1:13 bör omarbetas enligt nedan:

Huvudbyggnad (1 lgh): 340 m²
 Sekundär byggnad 1 (ateljé): 35 m²
 Sekundär byggnad 2: 90 m²
 Komplementbyggnad: 30 m²

Sekundär byggnad 1 är av karaktären ateljé/kontor och kan inte ses som sekundärt bostadshus. Byggnaden är dessutom grönklassad och bör därför ej byggas ut som medges i planen. Alternativt kan sekundär byggnad 1 klassas om till e₂. En skiss bifogas över hur fastigheten istället bör kunna bebyggas med ytterligare ett bostadshus

(Sekundär byggnad 2). Då huvudbyggnaden består av en lägenhet vore det naturligt att det tilläts ännu en lägenhet på fastigheten.

Om denna justering görs accepterar Berg förslaget.

Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12) har haft synpunkter bl a angående möjligheten till sekundära bostadshus på fastigheterna 1:13, 1:44, och 1:46 med anledning av att utsikten mot Mälaren kan komma att skymmas vid promenader längs Kvarnbacken, och påtalar också att flera utbyggnadsarbeten har skett och pågår på de tre tomterna. Berg menar att utbyggnader av garage och källare på hans egen och ombyggnad på 1:44 inte ger försämrad utsikt mot Mälaren, och att detta har studerats genom skuggstudier. Han påpekar också att en av de nämnda ombyggnaderna på 1:46 gjordes av Belding-Fellner själv, som då var ägare av fastigheten.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Fastigheten Drottningholm 1:13 har, i jämförelse med övriga fastigheter i samma storlek på Malmen, redan idag en relativt hög exploatering. Stadsarkitektkontoret ser ingen anledning till att tillåta en ännu högre exploatering på Drottningholm 1:13, inte utan att behöva öka den även på övriga fastigheter, vilket inte är önskvärt. Även för byggnader som i detaljplanen är grönklassade finns möjligheten att göra om- och tillbyggnader, även om det måste ske med stor varsamhet. Denna bedömning görs vid bygglov.

Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)

Antal lägenheter per fastighet

För en långsiktig bevaring av Drottningholmsmalmen förordas att antalet lägenheter per fastighet under 3 000 m² begränsas till två, i enlighet med PBL 300. Att tillåta tre lägenheter per fastighet större än 2 000 m² anser Nathorst Jener över tid leda till en förtätning av området och eventuellt bildande av bostadsrätter eller liknande i samband med försäljning. Fler lägenheter per fastighet leder till en ökad exploateringsgrad på varje enskild fastighet och därmed på området generellt. Detta föranleder ett behov av reglerad besöksparkering vilket inte är omhändertaget i förslaget.

Drottningholmsmalmen har historiskt varit ett område som bebotts av flera familjer per fastighet, skillnaden idag är att de enskilda hushållen är större till ytan och rymmer mellan en och två fordon per hushåll. Förutsättningarna för en hög förtätning på samma yta är idag annorlunda och måste beaktas. Den idag gällande planen medger ett antal lägenheter utöver de som i praktiken finns. Nathorst Jener är av uppfattningen att det idag kanske inte ens är lämpligt att medge så många nya lägenheter som planen tillåter om man verkligen eftersträvar att bevara dagens miljö och undvika en förändring av områdets karaktär. Det faktum att man gör en ny plan måste inte med automatik innebära att man alltid tillåter mer och större än den tidigare planen. När man vid utformningen av en ny plan gör bedömningen av vad som är lämpligt att tillåta och ändå uppnå målet, dvs. bevara och undvika förändring av områdets karaktär, bör man ta utgångspunkt i hur det faktiskt ser ut och vad som är lämpligt.

Nathorst Jener upplever att den föreslagna planen är en uppskalning av historiska normer på bibehållen yta där man bortser från att boytan per hushåll idag är större, fordonen fler osv. vilket kommer att påverka områdets belastning, exploatering och karaktär. Ett ökat antal lägenheter leder också till en ökad belastning på väg- och led-

ningsnät som det inte är dimensionerat för. Nathorst Jener önskar därför att den gamla regeln kvarstår eller görs än mer restriktiv.

Genom att tillåta tre lägenheter på fastigheter över 2 000 m² istället för som idag två lägenheter möjliggörs ett sjuttiotal nya lägenheter, vilket markant kommer att öka belastningen på området och med säkerhet påverka områdets karaktär på ett sannolikt oönskat sätt. Nathorst Jener ber kommunen att göra en nogsam analys och förhoppningsvis återgå till det tidigare och idag gällande förslaget två lägenheter per fastigheter upp till 2 000 m².

Antal lägenheter på Drottningholm 1:19

Angående sin egen fastighet 1:19 så noterar Nathorst Jener att planförslaget skulle ge rätt till tre lägenheter inom fastigheten. Den till förslaget bifogade plankartan anger inte att det för 1:19 skulle föreligga några avvikelser från förslaget. I den antikvariska konsekvensanalysen för Drottningholm 1:19 föreslås däremot två lägenheter vilket avviker från det i planen föreslagna antalet tillåtna lägenheter på tillgänglig yta. I planbeskrivningen framgår att det finns fastigheter som idag har fler lägenheter än det som planen föreskriver. Det framkommer dock inte av planbeskrivningen att det finns fastigheter som avviker åt andra hållet dvs. tillåts färre lägenheter än det som planen föreskriver. Med utgångspunkt i det presenterade materialet anser Nathorst Jener det vara oklart vilket lägenhetsantal som är styrande för i första hand deras fastighet, men även för området generellt.

Vidare, om konsekvensanalysen baseras på ett lägenhetsantal som avviker från det som planförslaget föreskriver blir rimligen dessutom konklusionen från konsekvensanalysen felaktig och måste ifrågasättas. Nathorst Jener vill att det klargörs vilket av dokumenten som är styrande med avseende på antalet lägenheter per fastighet och att rätt antal lägenheter per fastighet beaktas vid upprättande av konsekvensanalys. För tydlighetens skull föreslås att det tillåtna antalet lägenheter på respektive fastighet skrivs in på plankartan tillsammans med övriga restriktioner.

Nathorst Jener är mot en förtätning av antalet lägenheter men för det fall att kommande plan tillåter tre lägenheter på fastigheter med en större yta än 2 000 m² ser Nathorst Jener inget skäl till att deras fastighet ska utgöra undantag från den regeln. De tre ursprungliga huskropparna på 1:19 har historiskt utgjorts av tre lägenheter varför det i sak är fel att säga att det av antikvariska skäl endast ska finnas två lägenheter på fastigheten då det historiskt har varit tre.

Byggnadsarea Drottningholm 1:19

Det föregående planförslaget medgav en total byggnadsarea om 350 m² utan att närmare specificera om tillkommande yta (27 m²) skulle utgöras av komplementbyggnader eller boyta. Det senaste förslaget bibehåller den totala ytan om 350 m² men anger att 20 m² av tillkommande byggyta ska utgöras av komplementbyggnader och således 7 m² för boyta. Nathorst Jener är emot den tillkomna begränsningen och önskar att byggnadsarean upp till 350 m² kan användas för boyta. En eventuell komplementbyggnad kan specificeras på det sätt som gjorts i förslaget men ska i så fall vara tillägg till boytan.

Fastigheten 1:19 medger ytmässigt och topografiskt en effektiv utbyggnad utan att påverka trädgårdens parkkaraktär. Nathorst Jener anser att en total byggnadsarea om 350m² är i underkant i jämförelse med omkringliggande fastigheter som är mindre till ytan och har en större föreslagna byggnadsarea. Fastigheten 1:19 har inte heller några komplementbyggnader på det sätt som annars är brukligt på Malmen, men har goda förutsättningar för att i rimlig omfattning naturligt inhysa sådana.

Vägar och parkering

De gräsklädda vägrenarna anses utgöra en viktig del av områdets karaktär och bör skyddas i planen. Exempelvis har man öst och norr om 1:27 klassat liknande mark som Park bland annat i syfte att hindra parkering och Nathorst Jeners anser att man på liknande vis i planen bör klargöra i vilken mån vägrenarna ska bevaras och i vilken mån de får användas för parkering. Idag finns fordon uppställda på både grusad och gräsklädd vägslänt. Vad händer med de uppställningsplatserna efter antagande av en ny detaljplan, eller är det så att det endast är nya uppställningsplatser tillkomna efter planens antagande som omfattas av den nya planen. Detta bör klargöras. På samma vis som förslaget klargör var boendeparkering ska ske vore det önskvärt att planen klargör var annan parkering ska ske och i vilken mån sådan parkering kan eller bör ske på gräsklädd respektive grusklädd vägslänt. Detta är en frågeställning som redan är aktuell vid rådande belastning men blir än viktigare vid en högre exploatering. Här är det av vikt att de som beslutar om planen ger tydliga riktlinjer om man hur man önskar, inte minst för vägföreningen och fastighetsägare.

Träd

Nathorst Jener är positiva till att bevara träden i området, men anser att en generell regel om marklov för att fälla träd över 25 cm i diameter är olämplig då den kan leda till onödig administration och i värsta fall skador på egendom om skadade träd inte kan fällas i akuta situationer.

Fastighetsbildning

Det anses vara oskäligt att erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas. En sådan förrättning innebär en inte obetydlig kostnad. Det borde finnas en koppling till avstånd till tomtgräns där bygglov har sökts. Ej heller anses det rimligt att en sådan förrättning ska krävas för att få lov att fälla ett träd på fastigheten.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande exploatering se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

Det tillåtna antal lägenheter som gäller för samtliga fastigheter är det som står på plankartan. Plankartan är det juridiska dokumentet och utgör detaljplanens huvuddokument, övriga dokument har ingen juridisk status.

Den antikvariska konsekvensanalysen gjordes på ett efter utställning 1 reviderat förslag, daterat 2011-08-03. I det förslaget hade vi ännu inte landat i bestämmelserna kring antalet lägenheter. I konsekvensanalysen gjordes en bedömning om antalet lägenheter med det antal som tillåts i idag gällande planer som grund. Konsekvensanalysen tittade framför allt på möjlig exploatering i kvadratmeter samt placering av bostadsbebyggelse och komplementbebyggelse. De förslag till ändringar som förslogs i den antikvariska konsekvensanalysen gällande placering av bebyggelse och exploatering i kvadratmeter genomfördes till stor del inför utställning 2.

Byggrätten ändras från 330 m² till 340 m², vilket möjliggör en komplementbyggnad alternativt en mindre tillbyggnad på något av de befintliga husen.

Detaljplanen säger tydligt att boendeparkering ska ske inom egen fastighet, samt att den smäskaliga och ålderdomliga vägstrukturen med dess slänter inte får förvanskas. Planen anger även utökad lovplikt för biluppställningsplatser, vilket även gäller om vägföreningen vill anordna allmänna sådana på gatumark. Vid bygglov görs då en bedömning om biluppställningsplatsen är möjlig att anordna utan att förvanska väg-

strukturen och dess slanter. Om *anordnade* biluppställningsplatser redan finns får dessa vara kvar. Spontan biluppställning är en annan sak.

Den utökade lovplikten för fällning av träd överstigande 25 cm i diameter, mätt en meter ovan mark, är viktig för att tillse att förändringar som starkt kan påverka kulturmiljön sker under ordnade former. Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att de genomfört en landskapsekologisk analys som visar att området ingår i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Av denna anledning förespråkade Länsstyrelsen ett förbud mot avverkning av ädla lövträd med en stamdiameter över 2 dm.

I genomförandebeskrivningen står att all erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas. Om det är en ny fastighet som ska bildas krävs självklart att fastighetsbildningen ska vara klar innan ett bygglov beviljas. Däremot om det gäller gränsbestämning vid bygglov krävs detta endast i de fall som det bedöms som nödvändigt, det vill säga om en åtgärd ska göras nära en fastighetsgräns. Exempelvis kan det krävas om en komplementbyggnad ska uppföras nära fastighetsgränsen.

Göran Linge (Drottningholm 1:20)

Linge vidhåller tidigare framförda synpunkter och yrkanden i samband med tidigare genomförd utställning. Linge noterar med glädje att önskan om att planen ska omfatta möjligheterna att återuppföra det badhus som funnits på fastigheten har vunnit gehör.

Fastigheten Drottningholm 1:20 är en näringsfastighet, ett förhållande som inte förändrats i sak sedan senare delen av 1940-talet. Linge yrkar på att antalet lägenheter för Drottningholm 1:20, om de ska begränsas, inte begränsas till färre än 7 med hänvisning till att det tidigare varit sju bebodda lägenheter på fastigheten. Den sjunde, nu tomma lägenheten, är en liten lägenhet avsedd för en fastighetsskötare. Då en fastighetsskötare kan bli aktuell att engageras inom kort behövs också fastighetsskötarbostaden tas i anspråk.

Linge har uppfattat att det i reglerna för byggnation gäller att förråd för cyklar, barnvagnar, vinterförråd mm ska tillställas hyresgästerna och att det dessutom ska finnas möjlighet till tvättstuga. Då de tre bostadshusen är byggda utan källare önskar Linge kunna lösa detta genom utökat BYA och har genom en modell som sänts tillsammans med yttrandet beskrivit tre alternativ där tillbyggnad sker till antingen byggnad 1,2 eller 3. För alternativ 1 har diskussioner förts med byggnadsmiljöexperter. Alternativ 1 torde överensstämma med det uttalade önskemålet om en huvudbyggnad.

Linge yrkar att även att BYA i anslutning till garaget utökas för att innefatta pelletsförråd. Fastigheten värms med pellets och att behöva ha pallar med pelletssäckar stående under presenning bedömer Linge inte vara i enlighet med intentionerna för planarbetet även om presenningsförråd inte är en planfråga.

Linge har tidigare nekats bygglov för växthus och yrkar nu på att det stora punktprickade området minskas något genom att en del överförs till kryssmark för att kunna uppföra ett växthus. Linge anser att en sådan ändring inte gör att planens intentioner förvanskas.

Tidigare har yrkats att de verkliga förhållandena ska redovisas för fastigheten. Trots detta tycks angiven BYA underskrida den befintliga byggnationen dessutom saknas

den i Stockholms läns museums kulturmiljöanalys upptagna byggnad 6 på fastigheten.

Det påpekas att den föreslagna planen ökar både den administrativa och den ekonomiska belastningen för fastigheten, särskilt då den är en av få näringsfastigheter inom planen. Skulle yrkandena inte vinna gehör är Linge beredd att begära delning av fastigheten då planförslaget begränsar byggrätten för Drottningholm 1:20 onödigt mycket.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Antalet tillåtna lägenheter ändras till sju.

Stadsarkitektkontoret anser det mindre lämpligt att utöka byggrätten på fastigheten och möjliggöra en utbyggnad av huvudbyggnaden såsom Linge beskriver.

Länsstyrelsen har varit negativ till att tillåta nya komplementbyggnader i området mellan huvudbyggnader och Mälaren, varför stadsarkitektkontoret inför utställning 2 utökade prickmarken, dvs mark som inte får bebyggas, inom detta område. Mot bakgrund av detta anser stadsarkitektkontoret det mindre lämpligt att placera ett växthus så som Linge föreslår. Nya komplementbyggnader bör uppföras i anslutning till befintliga komplementbyggnader, inte mot vattnet eller vid huvudbyggnaden. Byggrätten för komplementbyggnad vid vattnet gäller endast på land, och omfattar 20 m². Byggnad får således inte uppföras på brygga i vattnet. Badhusets lämplighet prövas i bygglov.

Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader vid den södra fastighetsgränsen ökas med 10 m², vilket möjliggör uppförandet av ett mindre pelletsförråd i anslutning till garagebyggnaden.

Den i Stockholms läns museums kulturmiljöanalys upptagna byggnad 6 finns med på grundkartan och är därmed inräknad.

Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)

I den utställda planen finns felaktigt ett hus på fastigheten 1:21 som inte existerar, utan var ett parasoll som var utfällt vid fototillfället. Huset är markerat på bilagd karta.

Öjerbrings yrkar på en reduktion av nyexploateringen med anledning av att antalet lägenheter som medges i planen uppgår till 177 stycken, medan kulturmiljöanalysen och bevarandeplanen anger 112 lägenheter som ett lämpligt antal och menar att en högre exploatering skulle påverka Malmen negativt. Även i planbeskrivningen uttrycks bekymmer med vad exploateringsgraden kan innebära för kulturmiljön och för vägarna.

Detaljplanen saknar svar på hur den ökade exploateringen skulle påverka gemensamhetsanläggningar som vägar, vatten och avlopp. Dessa anläggningar förvaltas av fastighetsägarna och i planen framgår inte hur dessa frågor ska lösas. Då det inte finns något kommunalt åtagande för dessa anläggningar har ansvaret i stället överfört till nuvarande medlemmar, att se till att anläggningarna i framtiden kommer att klara den ökade bebyggelsen. En huvudfråga är i vilken utsträckning ytterligare bebyggelse bör tillåtas på Malmen.

Öjerbrings menar att förhållandena på Drottningholmsmalmen medger en begränsad nybebyggelse, men att en omfattande ökad exploatering inte är förenlig med riksin-tresset att bevara Malmens karaktär.

Ett förtydligande efterfrågas angående att fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas. Gäller detta alla ärenden, eller endast där gränsbestämning har reell betydelse för det aktuella bygglovet?

Öjerbrings anser inte att den utställda planen är färdig för antagande och att en re-duk-tion av den nyexploatering som planen medger synes ofrånkomlig.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret noterar att en av byggnaderna i grundkartan egentligen är ett tillfälligt parasoll, och avmarkerar denna på Illustrationskarta 2.

Gällande exploatering se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

Det huvudsakliga ansvaret för bland annat avlopp och vägar kommer även fortsätt-ningsvis ligga hos fastighetsägarna. Det är fastighetsägarna själva som styr lägenhets-antalet på sina fastigheter, i enlighet vad som är möjligt i detaljplanen. Det faktum att planen tillåter ett visst antal lägenheter innebär inget krav att iordningställa just detta antal lägenheter. Enligt Tekniska kontorets ansvariga för vatten och avlopp på-verkas inte systemet nämnvärt om lägenheterna som eventuellt tillkommer ligger utspridda inom området. Däremot kan kapaciteten i systemet påverkas om ett större antal lägenheter tillkommer inom ett begränsat område. Enligt Tekniska kontoret finns idag inga kända problem gällande kapaciteten på ledningssystemet.

I genomförandebeskrivningen står att all erforderlig fastighetsbildning ska vara ge-nomförd innan bygglov beviljas. Om det är en ny fastighet som ska bildas krävs själv-klart att fastighetsbildningen ska vara klar innan ett bygglov beviljas. Däremot om det gäller gränsbestämning vid bygglov krävs detta endast i de fall som det bedöms som nödvändigt, det vill säga om en åtgärd ska göras nära en fastighetsgräns. Exem-pelvis kan det krävas om en komplementbyggnad ska uppföras nära fastighetsgrän-sen.

Jutta Waller (Drottningholm 1:22)

Fastigheten 1:22 består idag av en huvudbyggnad i två plan samt två flyglar, innehå-lande en lägenhet per flygel. I huvudbyggnaden finns ett kök och badrum på varje plan, vilket motsvarar 2 lägenheter. I den antikvariska konsekvensanalysen anges högsta antal lägenheter till 3 stycken, vilket enligt Waller alltså bör ändras till 4 ef-tersom det motsvarar det befintliga antalet.

Inom Drottningholmsmalmens vägnät finns en enda trottoar som löper utmed Kvarnbackens östra sida. Waller påpekar att denna är väsentlig för kulturmiljön och att den bör omnämnas i bevarandeplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Antalet tillåtna lägenheter ändras till fyra eftersom det är det motsvarar det befintliga antalet.

Trottoaren på Kvarnbacken har inte bedömts behöva omnämnas särskilt i detaljpla-nen.

Jutta Waller och Peter Engström (Drottningholm 1:22)

Bygglovplikten för att fälla träd med en större diameter än 25 cm bör omformuleras för att endast omfatta särskilt värdefulla träd som ekar och kastanjer för att inte få oanade konsekvenser för Malmens utseende och miljö.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Den utökade lovplikten för fällning av träd överstigande 25 cm i diameter, mätt en meter ovan mark, är viktig för att tillse att förändringar som starkt kan påverka kulturmiljön sker under ordnade former. Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att de genomfört en landskapsekologisk analys som visar att området ingår i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Av denna anledning förespråkade Länsstyrelsen ett förbud mot avverkning av ädla lövträd med en stamdiameter över 2 dm.

Johan Celsing (Drottningholm 1:23)

Celsing ber om justering av planen så att 3 lägenheter får inrymmas inom fastigheten 1:23. Den var vid Celsings förvärv avsevärt mer bebyggd och befolkad än idag, med minst fyra lägenheter. Idag rymmer fastigheten 2 lägenheter, medan en ytterligare är planerad i en nybyggnad som ska ersätta en riven byggnad. Historiskt sett är 3 lägenheter på fastigheten sannolikt ett litet antal. För familjen är förhoppningen att fastigheten ska kunna användas för flergenerationsboende skriver Celsing. Även ur hållbarhetssynpunkt för framtiden torde det finnas goda argument ett sådant utnyttjande av fastigheten, vilket även bekräftas av jämförelsen med den ungefär likstora angränsande fastigheten Drottningholm 1:25.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret anser det vara rimligt att möjliggöra tre lägenheter på denna fastighet, och kompletterar plankartan med bestämmelsen e7 3.

Eva Friis (Drottningholm 1:26)

Friis motsätter sig den generellt höga exploateringsgraden och menar att förslaget stora antal lägenheter kan komma att radikalt förändra Malmens kulturhistoriska byggnads- och trädgårdsmiljö och vägarnas traditionella utformning. Hon ifrågasätter om förslaget är i överensstämmelse med kommunens ord om varsam utveckling, då den antikvariska analysen föreslår ett maximalt antal lägenheter på 112, medan planen möjliggör långt fler. I detta unika område måste de allmänna intressena ges ett företräde framför enskilda fastighetsägares exploateringsintressen, vilket Friis inte anser har gjorts i planförslaget.

På Drottningholmsmalmen 1:2 föreslås rätt att uppföra en bostadsbyggnad vid den delen som angränsar till Gustav III:s väg. Friis vill fästa kommunens uppmärksamhet på de uthus och plank som utgör en enhetlig fasad mot vägen. Dessa utgör ett väsentligt och tidstypiskt inslag på denna del av Malmen. En tillkommande lägenhet i anslutning till uthus/plank skulle svärigen passa in i denna gatubild. Plank bör omfattas av samma klassificering som uthus på illustrationskarta 2, och bör lämpligen föras med rivningsförbud. Friis motsätter sig att ytterligare en lägenhet får uppföras. I vart fall bör en sådan byggnad vara lägre än planket och under alla omständigheter endast få uppföras under förutsättning att planket bibehålls.

På Friis fastighet 1:26 finns en lekstuga på ca 6 m² strax norr om ateljén som inte är utmärkt på plankartan.

Friis anser att lekplatsen bör omfattas av detaljplanen för att skydda den från annan framtida exploatering. Till varje bostadsområde bör höra en ordentlig lekplats, detta är kommunens ansvar.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Gällande exploatering se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

I detaljplanen finns en byggrätt på Drottningholmsmalmen 1:2 vid Gustav III:s väg, däremot är det inte möjligt att bygga så mycket mer än vad som redan är bebyggt på fastigheten. De ritningar som tidigare tagits fram för en ny byggnad vid Gustav III:s väg visar att den nu befintliga byggnaden närmast Drottningholm 1:26 ersätts av det nya bostadshuset. Planket skulle kunna bevaras. Den eventuella byggnadens utformning är en fråga som diskuteras vid en eventuell ansökan om bygglov. Enligt detaljplanen ska tomter omgärdning såsom plank bibehållas.

Stadsarkitektkontoret utökar den prickmarkerade yta på vilken komplementbyggnader inte får uppföras mot byggnaden på Drottningholm 1:2, vid Dragonvägen, med hänseende till vad som framkommer i yttrandet från Drottningholm 1:2. Samtidigt utökas kryssmarken på Drottningholm 1:26 längs fastighetsgränsen mot Drottningholm 1:2. Den totala byggnadsarean för komplementbyggnader på Drottningholm 1:26 är densamma som tidigare.

Lekstugan utgör enligt Stadsarkitektkontorets bygglovavdelning inte något problem, utan kan ligga kvar.

Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)

Klingspors är förvånade över att utställning 2 har tagit bort möjligheten att stycka fastighet 1:53 i två tomter och endast tillåter en byggarea på 250 + 20 m², vilket bara är 7 % av tomtytan. Detta är inte proportionerligt och alldeles för lite i jämförelse med andra fastigheter av liknande storlek. Klingspors anser att åtminstone 13-14 % borde kunna bebyggas, då denna del av Malmen är relativt gles bebodd och trafiken minimal. Lämpligheten att stycka av bör betraktas ur fastighetens speciella läge och dispens borde kunna ges även om de två tomterna inte blir exakt 2000 m² vardera. Ett förslag på delning av tomten ritat av Ralph Erskine biofogas. Som känt är har ett antal fastigheter på Drottningholmsmalmen bebyggt på betydligt mindre än 2 000 m² trots den nuvarande detaljplanen från 1948. Klingspors yrkar på att den tidigare möjligheten att dela av tomten i två delar med vardera 250 kvm byggrätt återinförs. Om detta ej sker begär Klingspors att de får föreskrivet i detaljplanen att den vägmark som tillhör 1:53 ska lösas av Malmens vägförening enligt Lantmäteriets förordning.

Gällande fastighet 1:27 så anser Klingspors att planförslaget inte följer den gällande detaljplanen. Detta är en klar försämring emedan 10 m² har reducerats på de angivna ännu ej utnyttjade 120 m² i östra delen (detta är en ersättning för en tidigare byggnad på denna plats) och att det mindre befintliga bostadshuset i väster då även inkluderas i detta område. Ytterligare 10 m² omkring huvudbyggnaden behövs inte. Klingspors yrkar att den redan gjorda detaljplanen ska följas, med tillägget att nuvarande uthuset i söder bevaras i stället för det i detaljplanen föreslagna +20 m² för uthus.

Det är mycket bra att boendeparkering ska ske på egen tomt. Detta borde inte enbart skrivas in i detaljplanen utan kommunen ska även se till att detta genomförs eftersom vägföreningen inte verkar ha viljan eller förmågan att hantera parkeringsproblemen utmed de smala vägarna. Speciellt gäller detta övre delen av Kvarnbacken samt längs Gustav III:s väg. I slutet av Kvarnbacken parkeras bilar på vägmark och försvårar framkomligheten. Samtliga fastigheter som dessa bilar tillhör kan parkera på respektive tomter. Om vägföreningen inte ändrar detta är detaljplanens parkeringsbestämelse meningslös.

Drottningholm 1:12 anses vara en fastighet som bör bevaras och ej delas eller exploateras ytterligare på grund av dess kulturella värde för Malmen. En ytterligare förtätning av detta område skulle strida mot detaljplanens intentioner och utsikten från Gustav III:s väg mot Mälaren skulle skymmas. Fastigheten kanske borde rödmarkeras?

En eventuell nybyggnad av uthus som tilläts på 1:19 kan inte accepteras vara belägen invid tomtgränsen.

Klingspors anser att träd ska kunna fällas utan tillstånd, med undantag av ek och kastanj.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret vidhåller att fastigheten Drottningholm 1:53 inte ska tillåtas delas, som enda fastighet under 4 000 m². I utlåtande 1 skrev Stadsarkitektkontoret att en delning av fastigheten och möjligheten att bebygga 250 m² inom vardera fastigheten skulle innebära en relativt kraftig förtätning, både sett till antal kvadratmeter och till antal lägenheter, vilket skulle kunna inverka negativt på kulturmiljön. Stadsarkitektkontoret ser det dock som rimligt att öka byggrätten till e₁ till 300 m², med tanke på intilliggande fastigheters exploateringsgrad.

Att överföra den del av Drottningholm 1:53 som ligger vid Ekensbergsvägen, vid infarten till Drottningholm 1:15, till förslagsvis Drottningholm 1:1 är en bra tanke. Genom att göra så får Drottningholm 1:15 angöring direkt till gatumark istället som nu via Drottningholm 1:53. Detta är en fråga att lösa mellan fastighetsägarna och Lantmäteriet, men detaljplanen måste revideras för att möjliggöra detta. Den delen av Drottningholm 1:53 ändras således till gatumark på plankartan, och det skrivs även in i genomförandebeskrivningen.

I nu gällande detaljplan för Drottningholm 1:27 får högst 450 m² av tomten bebyggas varav komplementbyggnader får utgöra högst 130 m². Av de 450 m² är idag ca 420 m² utnyttjade. Av de 120 m² som är tillåtna i den mindre byggrätten i gällande plan, och som Klingspors påpekar är en ersättning för en riven byggnad, återstår således ca 30 m². Om uthuset vid den södra fastighetsgränsen rivs återstår ca 80 m². Enligt tidigare yttranden avser Klingspors riva detta uthus. I den nu föreslagna detaljplanen ges dock en mindre byggrätt om 20 m² för en eventuell komplementbyggnad vid den södra fastighetsgränsen. Enligt den föreslagna detaljplanen återstår i den södra byggrätten (vilket motsvarar den mindre som nämns ovan plus byggrätten för huset vid den västra fastighetsgränsen) ca 70 m² att bebygga. Stadsarkitektkontoret utökar byggrätten till 120 m² vilket innebär att ca 80 m² återstår att bygga, vilket motsvarar situationen i gällande plan. För huvudbyggnaden har byggrätten utökats till 230 m² för att få byggnaden, som är strax över 220 m², planenlig. Sammantaget blir den totala byggrätten för Drottningholm 1:27 i planförslaget 480 m², jämfört med 450 m² i gällande detaljplan.

Idag råder parkeringsförbud på Kvarnbackens östra sida samt längs hela Gustav III:s väg. Parkeringsövervakning kan ske längs dessa vägar.

Fastigheten Drottningholm 1:12 är en av de stora fastigheterna som Stadsarkitektkontoret har bedömt kunna delas utan att kulturmiljövärdena påverkas negativt. Den del av fastigheten som inrymmer huvudbyggnaden samt parken får inte delas, vilket är av stor vikt för bevarandet av kulturvärdena.

Att uppföra uthus i tomtgräns är något som karaktäriserar bebyggelsen på Drottningholmsmalmen. Planen möjliggör därför uthus i tomtgräns där så bedömts lämpligt, även på fastigheten Drottningholm 1:19.

Anna De Geer och Stefan De Geer (Drottningholm 1:33-35)

Fastigheterna 1:33 och 1:35 har sedan 1946 en byggrätt som tagits bort i detaljplane-förslaget. De Geers yrkar på att denna byggrätt ska finnas kvar, antingen på samma plats eller strax norr om eller strax öster om denna plats. Som grund för detta anges följande argument:

1. Det uppgivna skälet för att ta bort byggrätten var att den fastighet på vilken byggrätten låg (1:34) hade en yta om endast 450 m², vilket medförde att "bibehålla en byggrätt för ett enbostadshus inom [fastigheten] inte är lämpligt" (se samrådsredogörelse 2010-10-06). Fastigheten 1:34 är numera sammanslagen med 1:33 och ytan är 7 323 m². Därmed har det uppgivna skälet för att inte bibehålla byggrätten inte längre någon bärighet.
2. Stadsarkitektkontoret påstår i utlåtande 1 från november 2011 att byggrätten endast gäller komplementbyggnad, vilket är fel. I gällande byggnadsplan från 1946 står BF1, vilket betyder enplansbyggnad för bostadsändamål.
3. Stadsarkitektkontoret hävdar också i utlåtandet att det lusthus som ligger på platsen har rivningsförbud i planen. Också detta är fel. Något rivningsförbud för byggnaden står inte att finna i planen från 1946.
4. Stadsarkitektkontoret påstår också i utlåtandet att det inte finns någon väg till, som det måste förstås, platsen för byggrätten. Även detta är fel. Kvarnbacken slutar med en vändplan som ligger i omedelbar närhet till tomten, och en grind finns precis nedanför vändplanen. Den grinden är belägen ett fåtal meter från platsen för byggrätten. Det finns alltså fullgod tillgänglighet till platsen för byggrätten.

De Geers skriver att de självfallet inte har för avsikt att riva lusthuset. Det finns utomordentligt goda utrymmen såväl öster som norr om lusthuset där en byggrätt kan placeras, alternativt kan lusthuset flyttas 20-40 meter åt sydöst eller 10 meter norrut.

De Geers skriver att deras fastigheter har en faktisk byggarea för bostadshus som underskrider 3 % av ytan. I planförslaget föreslås att byggarean för bostadshus ska kunna uppgå till 4 % av ytan. Att låta oss behålla byggrätten skulle innebära att procentandelen bebyggd yta skulle kunna komma uppgå till kanske 5 % skriver De Geers, något som fortfarande skulle innebära att deras fastigheter förblev bland de minst bebyggda på Malmen. De Geers jämför med grannfastigheter som saknar byggrätter i gällande plan, men medges bygga nya bostadshus och i något fall få kraftigt utökade byggnadsareor. Flera av våra omedelbara grannfastigheter medges bebyggda ytor för bostadsändamål som gott och väl överskrider 10 %, i något fall närmare 15 % menar De Geers. Ingen av dessa fastigheter har en så låg medgiven byggarea som föreslagits för deras fastigheter påpekar De Geers.

Den nybyggnation på grannfastigheterna som planförslaget medger ligger på samma avstånd eller närmare Mälaren, och kan ses från vattnet minst lika bra som en enplansbyggnad på platsen för vår byggrätt skulle göra menar De Geers.

För De Geers ter det sig obegripligt att deras existerande byggrätt tas bort medan grannfastigheterna som saknar byggrätter idag medges byggrätter för bostadshus. Detta om man bortser från bygglov för underjordiskt garage, i planförslaget omvandlat till byggrätt för bostadshus i två plan (1:13), respektive bygglov för komplementbyggnad, i planförslaget omvandlat till byggrätt för bostadshus i två plan (1:44).

De Geers accepterar inte att den byggrätt de har sedan 1940-talet tas bort och yrkar att den nya planen ska innefatta en sådan byggrätt, antingen på den plats byggrätten återfinns idag eller strax norr om eller strax öster om denna plats. Om byggrätten skulle tas bort kommer De Geers att kräva ersättning från kommunen för den skada de får lida genom den minskning i marknadsvärdet som ändringen medför, för de kostnader de haft för att sammanföra fastigheterna 1:33 och 1:34 i syfte att undanröja kommunens uppgivna grund för att ta bort byggrätten, liksom för andra kostnader som vi kan komma att få i anledning av förslaget att ta bort byggrätten.

De Geers yrkar att vissa delar av deras fastigheter inte prickmarkeras utan istället kryssmarkeras. Det gäller ett mindre område i anslutning till den kryssmarken på östra delen av våra fastigheter – att det kryssmarkerade området förlängdes femton meter åt sydöst då det kan vara lämpligt att förlägga en komplementbyggnad där. Det gäller även ett utvidgat område kring lusthuset och ett område strax norr om 1:44 så att lusthuset kan flyttas.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

I utlåtande 1 står att byggrätten, där lusthuset ligger, endast gäller komplementbyggnad. Här syftas till planförslaget och inte till nu gällande plan från 1947. Detsamma gäller bestämmelsen om rivningsförbud. Liksom i utlåtande 1 vill Stadsarkitektkontoret framhäva att ingen väg finns till byggnaden, utan den angränsas i planförslaget till parkmark. I planen från 1947 hade en väg placerats förbi den aktuella byggnaden, och vidare fram mot Ekenbergsvägen. Denna väg har inte genomförts och har ur kulturmiljösynpunkt tagits bort i föreliggande förslag till detaljplan. Troligtvis har i planen från 1947 en byggrätt förlagts till denna plats just eftersom en väg föreslogs som möjliggjorde en fullgod tillgänglighet till byggnaden. Stadsarkitektkontoret anser inte att lusthuset ska ha en byggrätt för bostad, utan för komplementbyggnad.

Stadsarkitektkontoret anser det inte heller vara lämpligt med ytterligare en byggrätt i det läge invid lusthuset som De Geers föreslår. Den platsen är mycket väl synlig från Mälaren och en ny byggnad i det läget riskerar att påverka kulturmiljön negativt.

Stadsarkitektkontoret förlänger byggrätten för komplementbyggnader i den sydöstra delen av fastigheten.

Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)

Söderblom vidhåller sin tidigare skrivelse i planfrågan med detta tillägg:

Fastigheten 1:41 är i planen från 1946 delningsbar i två tomter, med en total byggnadsyta om 500 m². Söderblom har ansökt om att nya planen ska omfatta 800 m² för en ej delad tomt om 4 196 m². Med hänvisning till den gamla planen anser han det skäligt att åtminstone få en möjlighet att på en odelad tomt få bygga 500 m², vilket

inte skulle påverka området negativt då en tillbyggnad skulle kunna passas in på ett lämpligt sätt.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret anser, liksom i utlåtande 1, att avstyckning/klyvning av fastigheter innebär relativt stora förändringar på Malmen, bl a genom att häckar och staket tillkommer, liksom att antalet lägenheter ökar. Historiskt har Malmen bestått av stora fastigheter med en huvudbyggnad och en eller ett par mindre, sekundära, bostadshus. Stadsarkitektkontorets ambition är att Malmen även i framtiden ska ha denna karaktär, varför planen är restriktiv gällande avstyckning/klyvning. En delning av Drottningholm 1:41 skulle innebära att nuvarande huvudbyggnad hamnar i utkanterna av den ena fastigheten, och att den andra fastigheten får en relativt oregelbunden form. Detta för att klara att båda fastigheterna uppnår 2 000 m². Som påpekats tidigare utgjorde fastigheterna Drottningholm 1:41 och 1:52 tidigare en fastighet. Sett ur ett historiskt perspektiv har således fastigheten redan delats en gång, och på ett vis som även idag kan anses vara lämpligt. Ytterligare en delning bedömer Stadsarkitektkontoret som olämplig.

Drottningholm 1:41 har idag bebyggelse med en sammanlagd byggnadsarea om ca 270 m². Att tillåta 800 m² skulle innebära en mycket kraftig förtätning, vilket ur kulturmiljösynpunkt inte är önskvärt på Malmen.

Maria Celsing (Drottningholm 1:43)

Celsing motsätter sig att befintlig parkmark invid 1:43 blir utvidgad parkeringsmark. Nuvarande parkering anser hon vara väl tilltagen och är i regel inte fullt utnyttjad. Ett bevarande av den befintliga parkmarken vid 1:43 med syren och soffor bör beaktas på samma sätt som då man tagit hänsyn till befintlig liten parkmark vid norra delen av Malmbacken samt Kvarnbacken. Små parkmarks områden insprängda i det befintliga vägnätet är viktiga inslag för "trädgårdsstadens bevarande".

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Vid Dragonvägen finns idag en parkering och invid denna en mindre grönyta, vilka båda även idag ligger inom mark där parkering får anordnas. Såsom Stadsarkitektkontoret skriver i utlåtande 1 innebär det inte per automatik att grönytan omvandlas till parkering bara för att den ligger på gatumark. Drottningholmsmalmens vägförening som sedan länge är väghållare inom området avgör huruvida grönytan ska fortsätta vara en grönyta eller göras om till parkering. Stadsarkitektkontoret vill påpeka att möjlighet att omvandla grönytan till parkering har funnits sedan 1947, även om så inte har skett.

Anders Åberg (Drottningholm 1:44)

Åberg förutsätter att kommunen inte beaktar synpunkter som Föreningen Drottningholmsmalmen eller Drottningholmsmalmens Vägförening anfört i den mån det skulle innebära begränsningar för enskilda fastighetsägare, då någon enighet bland medlemmarna inte funnits i dessa frågor. Sådana synpunkter är heller ej förenliga med respektive förenings uppgift och angelägenheter.

Byggrätt och kommentarer enligt planförslaget

Beträffande sin fastighet 1:44 uppfattar Åberg att nuvarande planförslag ger följande möjligheter att utveckla fastigheten: sammanlagd byggnadsarea är idag 265 m². Tillå-

ten byggnadsarea är totalt 295 m². Ytterligare byggnadsarea blir 30 m² varav komplementbyggnad 10 m² och bostadshus 20 m². Sekundärt bostadshus och komplementbyggnad får uppföras i två våningsplan. Åberg vill att följande korrigerings ska göras: befintliga bryggor på fastigheten 1:46 saknas (bara ritats med rött). Dessa ska ritas med svart såsom nu återges i grundkartorna 1 och 2.

Om ovanstående är korrekt uppfattat, och om justering görs enligt ovan anser Fröberg att förslaget angående hans fastighet är acceptabelt trots att han inte fått övriga synpunkter tillgodosedda.

Kommentarer på inkomna synpunkter på tidigare planförslag mm

Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12) har haft synpunkter bland annat angående möjligheten till sekundära bostadshus på fastigheterna 1:13, 1:44, och 1:46 med anledning av att utsikten mot Mälaren kan komma att skymmas vid promenader längs Kvarnbacken och påtalar också att flera utbyggnadsarbeten har skett och pågår på de tre tomterna. Åberg menar att utbyggnader på hans egen och de övriga tomterna inte ger försämrade utsikt mot Mälaren, och hänvisar till en bifogad skiss och foton från platsen. Han påpekar också att den byggnad som uppförts på hans egen tomt "på senare tid" är ett prefabricerat hus som uppfördes för mer än 20 år sedan efter vederbörligt byggnadslov samt att en av de nämnda ombyggnaderna på 1:46 gjordes av Belding-Fellner själv, som då var ägare av fastigheten. Åberg anser däremot att det finns risk att utsikten mot Mälaren skymms om en föreslagen ny byggnad längs vägen vid Drottningholm 1:12 uppförs samt att Belding-Fellner själv på grundval av sitt bevarandeintresse frivilligt borde avstå från utbyggnad och styckning, något som enligt uppgift var en förutsättning i samband med förvärvet av Birka.

Sammanfattning och bevakning

Åbergs önskan är att kunna bygga om och förstora sina två befintliga uthus enligt en bifogad skiss samt att bygga ut köksingången på huvudbyggnaden antingen i söder eller öster. Avsikten med dessa tillbyggnader är att göra husen mer ändamålsenliga samt att bättre anpassa uthusens utseende till huvudbyggnadens stil. Åberg yrkar på att kommunen helt bortser från inkomna synpunkter enligt kommentarer från Belding-Fellner, och nu fastställer planförslaget angående föreslagen byggrätt så att sekundärt bostadshus och komplementbyggnad får ha två våningsplan enligt ovan angående byggrätt mm, samt ritar befintliga bryggor på grundkartorna med svart.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Komplementbyggnader, dvs. uthus, garage etc., får uppföras i en (1) våning, inte två våningar som Åberg skriver. Bostadshus får däremot uppföras i två våningar, både huvudbyggnad och sekundära bostadshus. Bryggorna är ritade med grå streck i likhet med övriga linjer i grundkartan. De grå strecken i kombination med den blå färgen gör att strecken ser röda ut.

Niclas Fröberg (Drottningholm 1:46)

Fröberg skriver att korrigerings har skett efter förra utställningen. En är att möjliga komplementbyggnader om 66 m² minskats till 30 m² allt som allt. Detta räcker inte ens till befintliga uthus som består av en 35 m² sjöstuga och en friggebod på 15 m² påpekar Fröberg. En ändring som inte gjorts är att fastigheten fortfarande inte får klyvas. Dock har rätten att inreda flera lägenheter bibehållits på stora tomter, i mitt fall tre lägenheter, dock i högst en huvudbyggnad skriver Fröberg. Nytt är också att rätten att uppföra friggebodar utan bygglov har tagits bort genom en bestämmelse om utvidgad lovplikt.

Planen anger en byggrätt som ser ut att vara preciserad men ändå inte kan uppfattas som tydlig. I samrådsredogörelsen står att vår byggrätt ändrats "till 290 m² av vilka 30 m² utgör komplementbyggnader" skriver Fröberg. I planens beskrivning motive-ras och förklaras inte det valda redovisningssättet för högsta tillåten exploaterings-grad. På plankartan och i planens bestämmelser anges inte en så sammanfattad bygg-rätt. Där står 260 m² för huvudbyggnad och 10 m² för uthus i nordväst samt 20 m² för uthus vid stranden. Fröberg har en 15 m² friggebod som delvis ligger inom kryss-mark och delvis inom den oprickade byggrättsruta som omger huvudbyggnaden. I bestämmelsetexten för e₁ står "största sammanlagda byggnadsarea i m²". Med denna text tolkar Fröberg att en 12 m² stor del av friggeboden skulle räknas in i de 260 m². Planens byggrätt för huvudbyggnad skulle därmed göras beroende av hur man har placerat eller avser placera sina komplementbyggnader. Fröberg tycker inte att detta är rimligt.

Fröberg yrkar att bestämmelsetexten "e₁" för huvudbyggnader anges som "största sammanlagda byggnadsarea i m² för huvudbyggnad".

Komplementbyggnaden vid stranden har i planförslaget föreslagits få en byggrätt på 20 m². I planbeskrivningen förklaras inte varför denna idag befintliga 35 m² sjöstuga får ha kvar sin storlek. Huset är felritat med bara 20 m² på planens grundkarta. Frö-berg kräver att kommunen rättar grundkartan och korrigerar byggrätten till 35 m². Fröberg yrkar även att den övre byggrätten med kryssad mark rättas till 15 m².

Slutligen anmärker Fröberg att alla befintliga bryggor är ritade med rött och inte med svart färg som annars markerar befintliga byggnader och yrkar på att detta ändras. Den norra bryggan tillhör Drottningholm 1:44 och uppläts med servitut, men Fröberg skulle eventuellt vilja upplåta bryggan med äganderätt ifall 1:44 vill äga området med brygga och en bit till bryggan hörande vatten till marknadspris. Planen kan inte anses hindra en sådan fastighetsreglering och kan inte heller ha till syfte att göra det.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Bestämmelsen om utökad lovplikt för friggebodar fanns med både i samrådet och under utställning 1.

Fröberg skriver att möjliga komplementbyggnader har minskats från 66 m² till 30m² i utställning 2. I utställning 1 var den totala byggrätten för Drottningholm 1:46 250 m², vilket inkluderade både bostäder och komplementbyggnader. Med andra ord var det inte definierat hur stor andel bostadshus respektive komplementbyggnader som tilläts uppföras. Möjligheten fanns att inte ha några komplementbyggnader alls, och i stället nyttja all byggrätt till bostadshus. Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande att de ville se byggrätterna för komplementbyggnader respektive bostadshus definierade, varför detta ändrades till utställning 2.

Stadsarkitektkontoret vill upplysa om att komplementbyggnader får uppföras även på mark som inte är kryssmarkerad, dvs. inom den byggrätt bostadshuset står. Precis som Fröbergs skriver räknas då komplementbyggnadernas area in i byggrätten som gäller för den ytan. Detta är i enlighet med rådande sätt att utforma detaljplaner. Av den friggebod som står i den västra delen av fastigheten står ca 3,5 m² på kryssmark och resten på den byggrätt där även bostadshuset står. När det gäller sjöboden står ca 15 m² inom landområde och resterande delen inom vattenområde. Stadsarkitektkon-toret ger inga byggrätter inom vattenområden, men byggnader som redan finns kan självklart stå kvar och rustas vid behov.

Bryggorna är ritade med grå streck i likhet med övriga linjer i grundkartan. De grå strecken i kombination med den blå färgen gör att strecken ser röda ut.

Fröbergers skulle vilja upplåta bryggan till Drottningholm 1:44 med äganderätt. Detaljplanen bedöms inte hindra detta. Frågan prövas av Lantmäterimyndigheten.

Carl och Natasha Nauckhoff (Drottningholm 1:51)

Nauckhoffs konstaterar att detaljplanen bibehåller deras fastighetsrätt till två lägenheter. Fastigheten har idag två befintliga lägenheter. Nauckhoffs skriver att de har ytterligare rätt till 18 m² ytterligare byggyta. Den antikvariska analysen uppmanar till att undvika utspridda byggnader i trädgården och ingen nybyggnation får ske närmast vägen, vilket bifalles av Nauckhoffs, och de föreslår att byggrätten kan utnyttjas genom att det lilla huset byggs ut med 9 m² på baksidan, samt att ett lusthus på 9 m² byggs i sydöstra delen delvis inom kryssmark. Placeringen av lusthuset respekterar önskemålet om att inte bebygga framsidan ytterligare och vad gäller tillkomsten av lusthus i sig tycker Nauckhoffs att det är ytterst passande i miljön.

Man delar Stadsarkitektkontorets inställning om att den största risken för negativa konsekvenser av den marginellt ökade exploateringen är ökad biltrafik, men konstaterar att deras egen om- och tillbyggnad inte kommer att medföra ökad biltrafik. Nauckhoffs vill understryka vikten av att parkering sker på egen fastighet, då de ofta har felparkerade bilar framför sin fastighet som försvårar in- och utfart samt tar upp allmän plats.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret noterar Nauckhoffs synpunkter.

Monica Friberg och Sven-Ane Friberg (Drottningholm 1:55)

Vidhåller sin tidigare kritik angående kommunens godkännande av avstyckning av 1:73 under pågående planprocess. Kravet från Fribergs sida är att fastigheten 1:73 med angiven byggrätt stryks. Detta på samma grund och med den motivering som anges i den av kommunen beställda antikvariska konsekvensanalysen.

Fribergs anför att den servitutsupplåtelse över 1:9 och 1:55 som ligger till grund för att få en in- och utfart till 1:73 tillkom år 1967 i samband med ett förslag till byggnation som aldrig kom till stånd och att en sådan anslutning skulle innebära stora förändringar och störningar till skada för fastigheterna 1:55 och 1:9 ur kulturmiljömässig synpunkt såväl som ur verksamhetssynpunkt för Silviahemmet. Stor hänsyn måste tas till det känsliga läget mot slottsparken och världsarvet Drottningholm.

I ett tillägg understryker Fribergs vikten av att befintligt trädbestånd ska behållas och vårdas och att marklov ska krävas för fällning av träd med en större diameter än 25 cm. De upplyser också om att deras fastighet omfattar 4 bostäder, belägna dels i huvudbyggnaden, dels i vardera av de två flygelbyggnaderna och i sidobyggnaden mot fastigheten 1:24.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Liksom i utlåtande 1 vill Stadsarkitektkontoret understryka att avstyckningen av Drottningholm 1:54 redan har genomförts, vilket är ett faktum som måste utgå ifrån i planarbetet. Servitutet för in- och utfart till Drottningholm 1:73 finns, vilket också måste tas hänsyn till i planarbetet. Stadsarkitektkontoret har full förståelse för att en

in- och utfart över Drottningholm 1:55 är en förändring som är kännbar, men förhoppningen är att detta kan lösas på ett vis som är acceptabelt för samtliga inblandade parter.

Stadsarkitektkontoret ändrar tillåtet antal lägenheter på fastigheten Drottningholm 1:55 till fyra, eftersom detta är det antal som idag finns.

Claes Nyberg (Drottningholm 1:61)

Nyberg motsätter sig förslaget om ny detaljplan då denna gör det tillåtet att omvandla naturmark till parkering, vändplan och breddningar av vägar genom att beteckna dem som "gata".

Särskilt gäller detta ett grönområde söder om fastigheten 1:61 som betecknas som gata på plankartan och saknar kommentar. Övre delen av grönområdet har Nyberg själv ansökt om att få arrendera av SFV. Områden likt denna har på detaljplanen från 1947 betecknats som Drottningholm 1:1 och markerats med streckad linje som avgränsning mot väg. Av varsamhet mot områdets karaktär och närheten till Världsarvet är det viktigt att bevara denna ursprungliga sluttning och ytterligare parkeringsplatser på Malmen anser Nyberg inte behövas.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Såsom Stadsarkitektkontoret skriver i utlåtande 1 innebär det inte per automatik att grönytor omvandlas till parkering bara för att de ligger på gatumark. Drottningholmsmalmens vägförening som sedan länge är väghållare inom området avgör huruvida grönytan ska fortsätta vara en grönyta eller göras om till parkering. Den grönyta som ligger söder om Drottningholm 1:61 är anordnad som en mindre park. Parkytan ligger i en backe, men har gjorts horisontell med hjälp av stödmurar vilket gör att området är avskilt från omgivande mark. Stadsarkitektkontoret anser det mindre lämpligt att ytan förvandlas till parkering varför användningen ändras till Natur. De parkeringsplatser som finns nedanför, vid Gustav III:s väg, ligger även fortsättningsvis inom Gata.

Huruvida ytan kan arrenderas ut till Drottningholm 1:61 är en fråga för vägföreningen och Statens Fastighetsverk. Avtalsservitut kan upprättas. Eftersom ytan utgör allmän plats kan den dock inte hägnas in så att den upplevs som privat.

Stadsarkitektkontoret vill även upplysa om att Drottningholm 1:2 har ansökt att få anlägga ytterligare en parkeringsplats söder om grönytan, invid de befintliga.

Peter Tucker (Drottningholm 1:63)

Tucker påstår sig inte vara sakägare eftersom han inte äger någon fastighet i området. Han anser att detaljplanen, tillsammans med vissa vägprojekt, hotar att förvandla området på ett mycket olyckligt sätt. Har de kulturella värdena en gång urholkats kan de aldrig återställas. Tucker kan förstå hur svårt det kan vara att balansera de motstridiga viljorna i denna fråga, men som kulturbärande myndighet har Stadsarkitektkontoret ett tjänstemannaansvar att stå emot trycket från alla kortsiktiga intressen.

Tucker oroas av att antalet lägenheter kan komma att öka ända upp till 177 stycken, jämfört med dagens 100, vilket kan leda till uppmot en dubblad trafik och därmed ökad belastning på vägnätet och ökade krav på parkeringsplatser. Detta leder enligt

Tucker oundvikligen till asfaltering och breddning av vägar, vilket skulle beröva Malmen dess unika karaktär och utgöra en stor förlust.

Tucker anser att kommunen antingen borde anpassa sig efter den antikvariska analysens rekommendation om max 112 lägenheter, alternativt genomföra en grundlig bedömning av hur många fordon vägnätet på Malmen tål, och sedan anpassa lägenhetsantalet efter detta. Oavsett vilken av dessa lösningar som väljs är det otänkbart att fatta detta avgörande beslut om Malmens framtid utan en konsekvensutredning. Hur kan man förorda 177 lägenheter, eller 112, i en redan till gränsen utbyggd kulturstad som Malmen utan att undersöka vad konsekvenserna skulle bli, till exempel för vägnätet, avloppsnätet eller dylikt.

Vidare menar Tucker att inga byggrätter borde tillåtas inom Eriksbergs parkområde, med hänsyn till parkens integritet, helhet och öppenhet mot omgivningen. Detta kan lösas genom att byggrätten 1:67 (som planterades med sällsynta alpgräs under 1880-talet) flyttas till 1:69, som utgörs av skräpskog och är osynlig från Eriksbergsparken. Till skillnad från den övrig Malmen är öppenheten viktig för Eriksbergsområdets karaktär, och Tucker föreslår att planen tar hänsyn till detta genom att införa ett förbud mot staket eller häckar kring befintliga och eventuella nya byggnader på Eriksberg.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret vill upplysa Tucker om att han som boende på Drottningholm 1:63 är sakägare. Stadsarkitektkontoret vill förtydliga att det på fastigheten Drottningholm 1:62 är möjligt att komplettera med endast ca 25 m² bebyggelse, fördelat på flera områden. På Drottningholm 1:63 är det möjligt att komplettera med ca 40 m² fördelat på flera områden. Huvuddelen av tillkommande möjlig byggrätt utgörs av komplementbyggnader. På Drottningholm 1:67 är tillkommande byggrätt dock 150 m². Den fastigheten, liksom Drottningholm 1:64, 1:65, 1:66 och 1:69 ägs av Statens Fastighetsverk och har i gällande plan byggrätter. För att minska påverkan på Eriksberg och den engelska parken har flertalet av dessa byggrätter tagits bort i planförslaget. Stadsarkitektkontoret har vägt de allmänna och enskilda intressena mot varandra, i detta fall Eriksbergs kulturhistoriska värde och fastighetsägarens ekonomiska intresse. De byggrätter som har tagits bort vid Eriksberg innebär en kraftig värdeminskning för fastighetsägaren, samtidigt som en måttlig exploatering på Drottningholm 1:67, enligt Stadsarkitektkontoret, är möjlig utan att de kulturhistoriska värdena vid Eriksberg påverkas negativt. Därför har Drottningholm 1:67, och även 1:66, en mindre byggrätt i detaljplanen. Att, som Tucker föreslår, flytta byggrätten från 1:67 till 1:69 ser Stadsarkitektkontoret som mindre lämpligt dels eftersom den fastigheten idag inte har någon tillfart, och dels eftersom den sluttar relativt kraftigt.

Gällande antalet lägenheter se Stadsarkitektkontorets kommentarer under Drottningholm 1:10.

INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET (26 JAN – 26 FEB 2010)

Följande inkom med synpunkter på förslaget:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäterimyndigheten
3. Stockholms läns museum
4. Statens Fastighetsverk
5. Miljönämnden
6. Stockholm Vatten
7. Södertörns brandförsvarsförbund
8. Vägverket (nu Trafikverket)
9. AB Storstockholms Lokaltrafik
10. Drottningholmsmalmens vägförening
11. Föreningen Drottningholmsmalmen
12. Stiftelsen Silviahemmet
13. Bostadsrättsföreningen Malmen 8
14. Johan Claeson (Drottningholm 1:3)
15. Kerstin Frey och Torsten Frey (Drottningholm 1:5)
16. Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)
17. Kate Lind af Hageby, Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)
18. Familjen Davidsson (Drottningholm 1:11)
19. Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)
20. Johan Berg (Drottningholm 1:13)
21. Anna von Celsing Roe, Christina von Celsing (Drottningholm 1:15 och 1:30)
22. Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)
23. Göran Linge (Drottningholm 1:20)
24. Göran Lomaeus (boende Drottningholm 1:20)
25. Jutta Waller (Drottningholm 1:22)
26. Johan Celsing (Drottningholm 1:23)
27. Björn Ed och Eva-Lisa Ed, Jane Crisp, Karin Erskine (Drottningholm 1:25)
28. Eva Friis (Drottningholm 1:26)
29. Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)
30. Björn Berg (Drottningholm 1:31)
31. Anna de Geer och Stefan de Geer (Drottningholm 1:33-35)
32. Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)
33. Maria Celsing (Drottningholm 1:43)
34. Anders Åberg (Drottningholm 1:44)
35. Niklas Gahm och Sara Gahm (Drottningholm 1:45)
36. Kia Fröberg (Drottningholm 1:46)
37. Carl Nauckhoff och Natashia Nauckhoff (Drottningholm 1:51)
38. Maja Fröberg (Drottningholm 1:52)
39. Bo Löfgren (Drottningholm 1:54)
40. Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)
41. Cilla Ericson och Ossian Ericson (Drottningholm 1:63)
42. Peter Tucker (Drottningholm 1:63)
43. Carl Berg (Drottningholm 1:72)

Mälarens naturskyddsförening hade ingen erinran.

Stadsarkitektkontorets kommentarer till synpunkterna finns att läsa i samrådsredogörelsen.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Kulturmiljö och exploateringsgrad

Länsstyrelsen skriver att planförslaget sammantaget innebär att kommunen har lyckats förena ett långt gående skydd av den värdefulla miljön med möjligheten till en utveckling och modern förvaltning av dessa värden. Länsstyrelsen skriver vidare att tillåten byggnadsarea verkar vara i överkant av vad den känsliga trädgårdsmarken tål, och frågar om den tillåtna byggnadsarean är rimlig i förhållande till befintliga byggnaders area. Bestämmelsen om maximal tillåten byggnadsarea bör relatera till respektive fastighet för att tolkningsproblem vid avstyckning ska undvikas.

Naturvärden

Länsstyrelsen hänvisar till den antikvariska förprojektering som gjorts av Eriksberg och i vilken landskapsparken uppmärksammas.

Enligt en landskapsekologisk analys som Länsstyrelsen genomfört ingår området i en beräknad spridningszon av särskilt intressanta ädellövmiljöer. Planen bör innebära förbud mot avverkning av ädla lövträd med stamdiameter över 2 dm. Förbudet bör redovisas som en n-bestämmelse och knyts till bestämmelsen om bygglovplikt för trädfällning. Det mesta av den enskilda tomtmarken borde omfattas av bestämmelsen.

Strandskydd

Länsstyrelsen påpekar att ny ansökan krävs för upphävande av strandskyddet då strandskydd med automatik återinförs i området vid planläggning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver utveckla sin planläggning så att planläggning så miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås och inte överträds. Vattnet norr om Drottningholmsbron, Mälaren-Rödstensfjärden, uppnår ej god kemisk status

Kompletterande synpunkter

De i plankartan förekommande beteckningarna k_1 och k_2 bör enligt Klasson inte användas för att skydda eller reglera utformning av mark, park eller naturområden. Dessa beteckningar är enligt Boverket i första hand avsedda för byggnaders utformning. För mark och grupper av byggnader bör istället beteckningen q användas.

Begreppet *Sekundärt bostadshus* kan vara svårt att definiera såsom det är beskrivet i handlingarna. Om begreppet komplementbyggnader inte kan tillämpas och kommunen vill tillåta fler bostadshus på en fastighet kan det bli svårt att i juridisk mening särskilja mellan huvudbyggnad och sekundär bostadsbyggnad.

Lantmäterimyndigheten

Gemensamhetsanläggningar

Lantmäterimyndigheten skriver att en del av den mark som idag förvaltas av Drottningholmsmalmens vägförening är angiven som allmän plats i planförslaget. Gemensamhetsanläggning i planförslaget omfattar inga grönområden. I samband med kommande diskussion kring vem som ska förvalta denna mark bör frågan om *omprövning* tas upp och behandlas i planens genomförandebeskrivning, där även frågan om vem som ska initiera och bekosta en eventuell omprövning ska tas upp.

Inom WB1-området tillåts gemensamma bryggor. Vilka fastigheter som bryggorna ska vara gemensamma för, bör anges, och huruvida en gemensamhetsanläggning ska bildas för dessa. Ett servitut på naturmark går normalt inte att bilda – därför är det

bättre att bryggor och angränsande naturmark, som behöver användas av båtägare, ingår i en gemensamhetsanläggning.

Antal fastigheter och avstyckning

Ordet *styckas* bör ändras till *avstyckas* i planbestämmelsen e₂. Denna bestämmelse hindrar dock inte att fastigheter nybildas genom t.ex. klyvning. Om syftet med planbestämmelsen är att hindra ytterligare uppdelning av fastigheterna kan man istället ange antal tillåtna fastigheter. Genomförandebeskrivningen bör innehålla en skrivning om att avstyckning för nybildning görs hos lantmäterimyndigheten och att förrettningen bekostas av respektive fastighetsägare.

Stockholms läns museum

Stockholms läns museum anser det vara positivt att en ny plan för området utarbetas där bebyggelsens och miljöns kulturhistoriska värden ges ett skydd.

Exploateringsgrad

Museet anser att Drottningholmsholmsmalmens kulturmiljö endast tål mindre tillägg. Den föreslagna planen medger utökad nyttjandegrad med 30 % för byggrätter för ny bebyggelse samt en minskning av minsta tomtyta till 1500 kvm (tidigare 2000 kvm). Stockholms läns museum är tveksamma till förtätning av denna omfattning och anser att styckning av tomter inte bör tillåtas.

Landskapspark

Fastigheterna 1:64 och 1:69 har på detaljplanen markerats som natur, men bör uppfattas som en del av landskapsparken kring fastigheten Eriksberg. Byggrätter för fastigheterna 1:65, 1:66, 1:67 och 1:52 och som ligger inom parkanläggningen bör utgå. Ny bebyggelse på platsen kan inverka negativt på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom parkområdet och dess omfattning och avgränsning bör utredas i detaljplan.

Kulturhistorisk klassificering

Uthuset på fastigheten 1:32 har gul klassificering men borde markeras som "grön" för att omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser enligt detaljplan.

Trädgårdsmiljöer och tomtmark

Möjligen bör fler trädgårdsmiljöer än vad som finns i den utarbetade planen omfattas av bestämmelsen k₂. Eventuellt bör planen innehålla bestämmelser för tomternas markbehandling för att t.ex. undvika alltför stora hårdgjorda ytor.

Statens Fastighetsverk

Statens fastighetsverks skriver att det i fastighetsförteckningen felaktigt anges att De Vries-museet inom Drottningholm 1:1 är byggnad på ofri grund, byggnaden för museet tillhör dock Statens fastighetsverk. I övrigt har SFV inga invändningar.

Miljönämnden Ekerö kommun

Miljönämnden har inget att invända mot detaljplaneförslaget. Hänvisar i övrigt till miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att riktvärden kommer att klaras där planen medger ny bebyggelse men p.g.a. osäkerhet kring framtida trafikmängder och hastigheter på Ekerövägen understryks vikten av att beakta bullerfrågan i samband med framtida bygglovhantering.

Stockholm Vatten

Stockholm Vatten skriver att området ligger inom det av Länsstyrelsen beslutade vattenskyddsområde för ytvattentäkter i östra Mälaren och omfattas av *Vattendirektivet*. Därför är det ytterst viktigt att området ansluts till kommunalt VA. En dagvattenstrategi som syftar till att minska, eller åtminstone inte öka, föroreningsbelastningen på Mälaren bör styra utformningen av dagvattenhanteringen.

U-område för Stockholm Vattens huvudledningar genom planområdet ska införas på plankartan.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund skriver att eftersom delar av planområdet består av gammal träbebyggelse bör avståndet mellan gammal och ny bebyggelse beaktas för att minska risken för brandspridning. Brandförsvarsförbundet önskar bli kallat till byggsamråd som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid bygglov.

Vägverket (nuvarande Trafikverket)

Vägverket understryker vikten av att bullerfrågan beaktas nogsamt vid planering och uppförande av kompletteringsbebyggelse inom området.

Vägverkets utredningar visar att det är önskvärt att stänga av vägen väster om Malmbacken för genomfart för att på så sätt förbättra trafiksäkerheten.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)

SL förutsätter att detaljplanen inbegriper en översyn av gång- och cykelvägnätet mellan hållplatserna på Ekerövägen och bostadsbebyggelsen. Gång- cykelvägar ska utformas gena, trygga, tillgängliga och säkra. SL förutsätter även att planen omfattar en översyn av hållplatserna utformning.

SL förutsätter vidare att tidigare föreslagna förbättringsåtgärder, och utbyggnadsplaner, av Ekerövägen inte omöjliggörs av detaljplanen.

För bostäder som vetter mot väg med existerande, eller planerad, busstrafik ska socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller vara vägledande vid fasadutformning.

Drottningholmsmalms vägförening

Exploatering och vägar

Vägföreningen skriver att planförslaget möjliggör en omfattande förtätning vilket kan innebära att Drottningholmsmalms ålderdomliga vägstruktur med bylika vägar riskerar att gå förlorad. De befintliga grusvägarna tål inte ökad trafik i alltför stor omfattning.

Vägrenar

Vägföreningen önskar att kommunen utökar skyddsbestämmelserna för vägområden i hela området, med en skrivning om skydd och bevarande av vägrenarna.

Parkering

Drottningholmsmalmen omfattas av lokala trafik- och parkeringsföreskrifter som medger parkering längs Malmbacken, Dragonvägen och Kvarnbacken. Krav på vändplan i Kvarnbacken regleras i förrättning gjord av Lantmäteriet. Området ska inte fungera som en parkeringsplats åt besökande till slottet.

Vägföreningens stämma 2009 motsatte sig med betydande majoritet en generell utökning av parkeringsplatser inom området och en specifik motion om att utöka parkeringsplatsen på Dragonvägen motsvarande förslag till parkering i detaljplanen. Vägföreningen avstyrker föreslagen parkeringsplats på Dragonbackens västra del.

Vägföreningen har efter inventering av parkeringsbehov genomförd 2009 uppfattningen att det inte behövs några utökade parkeringsmöjligheter inom området. Parkering för besökande till fastigheter i området ska ske på respektive fastighet eller i enlighet med gällande föreskrifter på t.ex. lokal boendeparkering. Förslag till parkering i övre delen av Kvarnbacken avstyrks. Det föreslagna området består bl.a. av berg i dagen, och anordnandet av parkering skulle skada en vacker del av Drottningholmsmalmen. På grund av att det dagligen parkeras bilar på vändplanen i Kvarnbacken på ett sätt som hindrar sopbilens framfart är det ändå önskvärt att finna en lokal lösning på parkeringsfrågan. Vägföreningen föreslår därför att man tillåter parkering på gräsklädd mark utanför vändplanen mot fastighet 1:34, utmed fastigheterna 1:13 och 1:44.

Ytterligare förslag till parkering är att nyttja den mark som anges som parkmark nordost om fastigheten 1:27. Denna yta nyttjas för parkering av upp till två fordon. Andra alternativa platser för parkering inom planområdet är:

- Enkel grusparkering (om 2-3 platser), på vänster sida, i svängen av Gustaf III väg, i hörnet av De Vries-museet intill fastigheten 1:43.
- Befintlig parkering vid båtplatser nedan Hertigarnas stall utökas.
- På höger sida om Dragonvägen intill Hertigarnas stall.

Utanför planområdet skulle en mindre parkering på fältet intill Kasernbacken kunna anordnas.

Föreningen Drottningholmsmalmen

Föreningen avstår att yttra sig i frågor som rör enskilda fastigheter.

Exploatering och förtätning

Planförslagets intentioner avseende bevarande av kulturmiljövärden på Malmen är otydliga. Föreningen efterlyser ett tydligare resonemang om de olika överväganden som ligger bakom själva planförslaget.

Enligt planförslaget reduceras minsta tomtstorlek till 1500 kvm och en betydligt högre exploateringsgrad än tidigare tillåts, särskilt för de mindre tomterna. Enligt föreningens beräkning medger planförslaget en 30-procentig ökning av byggnadsarean i området. Härtill kommer bebyggelse som väntas tillkomma på obebyggda tomter och på framtida avstyckningar. Den totala tillkommande byggnadsarean är därför knappast möjlig att beräkna med hjälp av det underlag som föreligger. Föreningen anser det väsentligt att man i det fortsatta planarbetet tar fram tydliga beräkningar på vad planen sammantaget innebär i form av ökad utnyttjandegrad och förtätning.

Föreningen anser att det bör ges större möjlighet till nytillkommande bebyggelse på stora tomter än på mindre. Den omfattande förtätning som föreslås i detaljplanen är oförenlig med de bevarandevärden som planen vill tillgodose och skulle tränga undan den historiska bebyggelsen med anslutande uthus, trädgårdar och anläggningar. Föreningen anser att den tillåtna utnyttjandegraden i planförslaget bör reduceras.

Utformning av nytillkommande bebyggelse

Den äldre bebyggelsen på Malmen är delvis uppförd i småstadsliknande utformning med placering av hus vid gata eller tomtgräns. Enligt planförslaget tilläts sådan placering av bebyggelse i högre grad än i 1946 års plan, men föreningen menar att man ska beakta att förutsättningarna för denna utformning varierar i området.

Enligt planförslaget ska nya byggnader och tillbyggnader ha en utformning som speglar sin tillkomsttid. Föreningen menar att detta är en helt olämplig bestämmelse och hänvisar till de exempel på nya byggnader i äldre stil som beskrivs i positiva ordalag i planbeskrivningen. Det är särskilt lämpligt att tillbyggnader utformas i en stil som ansluter till äldre huvudbyggnad. Nytillkommande bebyggelse bör kunna utformas både med nutida arkitektur och i traditionell stil och den ska hålla hög kvalitet. För att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten bör planen föreskriva att bygglov ska behandlas i byggnadsnämnden och inte avgöras på delegation.

Parkeringsfrågor

Det finns inget behov för de boende på Malmen av utökad parkering på eller i anslutning till vägmark. Befintlig parkering på Malmen vid båthamnen, intill Hertigarnas stall, är normalt inte fullt utnyttjad. Del av befintlig parkeringsyta anges som parkmark. Det finns även andra befintliga parkeringsplatser utefter vägarna som inte har markerats i planförslaget. Föreningen avstyrker bestämt föreslagen parkering på Kvarnbackens översta del och på Dragonvägen invid 1:43. På bägge platser finns värden som bör bevaras i form av t.ex. fin naturmark, samtidigt som ytterligare parkering är överflödig.

Gemensamhetsanläggning för gångväg

Föreningen avstyrker föreslagen gångväg med hänvisning till att det inte finns ett behov av en trappanläggning på denna plats.

Gemensam brygga och park på 1:30

Fastigheten 1:30, del av Adolfsberg, är i privat ägo. Till fastigheten hör en badbrygga som i planbeskrivningen felaktigt beskrivs som en allmän brygga. Föreningen menar att det inte finns något behov av park och gemensamma brygga på denna plats och förslaget innebär ett omotiverat ingrepp i fastighetsägarens intresse.

Föreningen frågar om bestämmelsen *Öppet vattenområde* (W) försvårar fastighetsägares möjlighet att anlägga mindre bryggor vid stranden.

Vattenområde med gemensam brygga som finns på fastighet 1:64 utgör en mindre badplats som sköts av föreningen Drottningholmsholmsmalmen. Det är inte, som framgår av planbeskrivningen, en gemensam badplats.

Trädgårdar och träd

Föreningen efterfrågar tydligare behandling av den stora betydelse som trädgårdarna med tillhörande anläggningar har för miljön i området. I planbeskrivningen saknas tillräcklig beskrivning av trädgårdskulturens betydelse för helhetsmiljön.

Större träd i området utgör endast en del av den skyddsvärda miljön och särskilt lov för fällning av träd med mer än 30 cm stamdiameter kan ifrågasättas. Det kan ibland vara lämpligt att fälla större träd som blivit ett alltför dominerande inslag i miljön. Eventuell lovplikt bör endast gälla friska träd.

De gräsklädda vägrenarna är också ett viktigt inslag i trädgårdsmiljön.

Hemställan

Föreningen hemställer att planförslaget arbetas om med utgångspunkt från ovanstående synpunkter. Särskilt viktig är frågan om tillåten exploateringsgrad.

Föreningen hemställer att det sker ett nytt samråd efter att förslaget omarbetats.

Stiftelsen Silviahemmet

Stiftelsen delar Föreningen Drottningholmsholmsmalms åsikter men vill tillägga följande:

Fastigheten 1:9

Fastigheten ska betecknas med SDB. B för bostad måste tillkomma eftersom delar av byggnaden används för boende.

Fastigheterna 1:48, 1:58, 1:70 och 1:71

Stiftelsen är orolig för hur förtätning av redan bebyggda fastigheter påverkar kulturmiljön och menar att bygggrätten för dessa fastigheter bör motsvara utnyttjandegrad för de befintliga fastigheterna 1:6, 1:61 och 1:56 som är ungefär lika stora som Silviahemmets fastigheter.

Silviahemmets väg

Utfart från eventuella avstyckningar av fastigheterna 1:54 och 1:55 vill stiftelsen ska ske via befintlig utfart i nordöstra hörnet av fastigheten 1:55. Utfart placerad närmare Silviahemmet skulle störa verksamheten mycket, och stiftelsen har inget emot ett eventuellt utfartsförbud för tomter mot Silviahemmets väg.

Nya fastigheter

Stiftelsen önskar att utsikten från Silviahemmet inte ska skymmas av nyttillkommande bebyggelse.

Bostadsrättsföreningen Malmen 8

Föreningen skriver att stadsbyggnadskontoret 2002 fick i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten 1:2 med en preliminär tillkommande byggarea om 42 kvm. Planen har varit vilande i avvaktan på aktuell detaljplan för Drottningholmsholmsmalmen. Byggnadsarean för fastigheten är idag sammanlagt 504 kvm.

Ett markområde norr om Gustav III:s väg har av Fastighetsverket arrenderats ut som parkering varför denna yta bör markeras som sådan i planen skriver föreningen.

Rätten att utforma nya hus i stil med de äldre ska finnas kvar och därför bör skrivning i planen om att utforma ny bebyggelse enligt tidens ideal utgå.

Johan Claeson (Drottningholm 1:3)

Claeson skriver att det i plankartan på fastigheten 1:3 finns kryssprickad mark men att det är svårt att utläsa var gränsen för denna går. Claeson tolkar det så att gränsen går i huvudbyggnads fasad och fortsätter i dess förlängning.

Kerstin Frey och Torsten Frey (Drottningholm 1:5)

Planförslaget medger en förtätning som strider mot de syften som uttrycks under rubriken *Planens syfte och huvuddrag* skriver Freys.

Under rubriken *Översiktsplan* framhålls att avvikelser mot bebyggelsemönstret är olämpligt. Detta tycks motsäga skrivning under rubriken *Utformning av ny bebyggelse* som anger att bebyggelsen ska spegla samtidens ideal. Freys anser att skriv-

ningen under den förstnämnda rubriken ska räcka som vägledning för utformning av ny bebyggelse.

Freys anser att den styckning av marken nedanför Silviahemmet som möjliggörs innebär att för många fastigheter tilläts bildas och att detta skulle ta bort områdets parklika karaktär.

På grund av sannolik kommande ökning av trafik på vägarna i området är det olyckligt att grusbeläggning på dessa föreskrivs menar Freys.

”Erskines villa” ska ha beteckning 1:39 och inte 1:26 som det står i planen.

”Lilla Skolan” ligger på fastigheten 1:57 och inte 1:3 som det står i planen.

Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)

Gällande Drottningholm 1:6 skriver Henrikssons deras gårdsdhus ligger i det X-markerade området. Detta är det äldsta gårdsdhuset på tomten. Huset har alltid varit ett bostadshus och klassats som sådant (se sidan 213 Läns museets kulturmiljöanalys). Önskar att det inte ska klassas som uthus i kommande detaljplan.

Befintlig ved- och cykelbod på fastigheten ska ritas in detaljplanen.

Henrikssons önskar att bodar som tidigare låg utefter tomtgränsen och vars grunder finns kvar på tomten, och som finns inritade i 1947 års plan läggs in den aktuella detaljplanen.

Henrikssons hemställer att planförslaget ändras enligt bifogade ritningar och möjlighet ges till att även fortsättningsvis parkera invid huvudbyggnadens husvägg, invid Gustav III:s väg och på Ekenbergsvägen.

Bad och bryggor

Föreslaget allmänt bad vid 1:30 bör utgå och markeras med WB2. Bryggan intill har varit i privat ägo sedan mitten av 1800-talet. Inte heller bör det andra badet och bryggan vid norra stranden klassas som allmänt bad. Det sköts av Föreningen Drottningholmsmalmen och är varken utrustat med toaletter eller handikappanpassat. Området bör markeras WB2.

Vattenområdet öster om Stenvärdshuset bör, för att inrymma båthusets hela brygga, vara större. Henrikssons hemställer att de två bryggorna och baden skall markeras med WB2 och Båtklubbens område WB1 utökas.

Parkering och vägar

Henrikssons önskar inte fler parkeringsplatser på Malmen eller fler vägar som kopplar samman befintligt gång- och vägnät.

Henrikssons hemställer att typ av vägbeläggning inte regleras och inga nya gångvägar markeras. Bestämmelse på sidan 14 ändras till ”Den småskaliga ålderdomliga och ursprungliga vägstrukturen och vägområden från 1800-talet ej förvanskas”. Tillkommande anslutningar på Ekenbergsvägen begränsas

Exploatering och lovplikt

Henrikssons är mycket negativt inställda till den föreslagna förtätningen av Malmens centrala delar. Vägar och befintligt VA-nät tål inte den kraftiga exploatering som tillplanförslaget tillåter. Befintligt VA-nät ägs enskilt eller av samfälligheter.

Planförslaget tycks tillåta 35-40 nya bostadshus. Henrikssons anser detta vara ett alldeles för stort antal för den småskaliga vägmiljön.

Henrikssons föreslår att utökad lovplikt inte ska gälla mindre åtgärder. Dessa bör kunna handläggas genom samråd med byggnadskontoret utan höga avgifter. Angående bygglov för borttagande av staket; detta är motiverat för utsirade staket på naturstenssockel från 1700- och 1800-talen men bör inte gälla enklare staket från 40- och 50-tal som många gånger är placerade i strid med planens föreslagna markanvändning. De senare kan ersättas med häckar längs Gustav III väg i enlighet med tidigare århundradens utformning.

Henrikssons hemställer att: Antal byggrätter för bostadshus reduceras. Skrivning under rubriken Bygglovsplikt ändras till: "Ändring och borttagande av omsorgsfullt utformade murar, trappor, plank och staket med naturstenssockel med ursprung på 1700- och 1800-talet ej får förvanskas". Bestämmelse på s 14 ändras till "Tomters ursprungliga omgärdning, såsom plank, murar, gammaldags 1700- och 1800-tals staket på naturstenssockel och grindar, vilka är placerade enligt planens markanvändning skall bevaras.

Kate Lind af Hageby, Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)

Exploatering

Lind af Hageby anser att förslaget ger för stor möjlighet till ny bebyggelse i området samt att det är risk för att tomter om 1500 kvm styckas av och bebyggs som stads- kvarter med många lägenheter på varje tomt. De yrkar för en begränsning i planen av antal lägenheter per fastighet. Eventuellt kan denna bestämmelse relateras till tomtstorleken.

Byggnation vid fastighetsgräns

Lind af Hageby anser det vara positivt att det finns en bestämmelse som tillåter placering av byggnad intill fastighetsgränsen men yrkar på att det måste finnas en veto- rätt för fastighetsägare till angränsande tomter.

Lovplikt för trädfällning

Lind af Hageby har förståelse för att planens lovplikt för fällning av större träd har tillkommit som skydd för trädgårdskaraktären men anser att fastighetsägare måste få ta bort enskilda träd på sin tomt utan behöva söka bygglov. I området finns säkert 30-40 stora askar som, p.g.a. asktoppsjuka, eventuellt måste fällas under de närmsta 5-10 åren. Lind af Hageby yrkar därför för att lovplikt för fällning av stora träd tas bort, alternativt att träd som är sjuka, döda, eller står för nära boningshus, undantas från plikten.

Gemensamhetsanläggning för gångväg

Lind af Hageby är positiva till gemensamhetsanläggningen g₂ och anser att det inte behöver finnas en väg på fastigheten 1:53, men att det är önskvärt med en möjlig promenadväg mellan Ekensbergsvägen och Malmbacken.

Fastighetsgräns Drottningholm 1:10

Fastighetsgräns på Drottningholm 1:10 i väster, mot 1:5 och 1:53 verkar inte vara korrekt ritad skriver Lind af Hageby. Jämför med gräns i bifogad lantmäteriförrättning (och byggnadsplanen från 1946) enligt vilken befintliga staket på tomterna är placerade. Lind af Hageby yrkar på att denna gräns måste vara korrekt inritad i plankartan och hänvisar till lantmäteriet som rekommenderat att de kontaktas i frågan.

Övriga ändringar beträffande Drottningholm 1:10

- För att möjliggöra inbyggd förstukvist/balkong på lämpligt ställe ska det finnas ett område på 2,5 meter kring de nuvarande husen som går att bebygga.
- På markerat markområde står en bro som vi vill kunna glasa in.

- Önskar möjlighet att bygga ut befintlig tvätt- och bryggarstuga, företrädesvis på mark nordost om denna.
- Markerat område bör få bebyggas då det tidigare stått en vedbod och en manglarbod på detta område.
- Yrkar för att hela den mark som den gamla stallbyggnaden står på ska få bebyggas med bostad då stallet hyst boendekammare i just den del som inte får bebyggas med annat än komplementbyggnad.

Familjen Davidsson (Drottningholm 1:11)

Davidssons bekostade ny detaljplan 1998 för Loviselund som upprättades i nära samråd med länsantikvariern och utformades med särskild hänsyn till den speciella kulturmiljön. Planen medger sammanlagt 1000 kvm byggrätt och genomförandetiden för planen löper ut 2015-06-16. Byggrätterna för ett långsmalt uthus utefter fastighetens västra gräns, och ett mindre uthus i nära anslutning till den befintliga båtbyggnaden, är ännu inte utnyttjade påpekar Danielssons.

I föreliggande planförslag ges byggrätt med motsvarande storlek men har delvis omflyttats inom fastigheten. Motiveringen till detta ges inte i planbeskrivningen men tolkas som ett sätt att undvika planskada. Davidssons önskar att komplementbyggnads placering säkerställs även i det nya planförslaget och att byggrätten för envåningsbyggnad, i fastighetens sydöstra hörn, ska få beteckningen Iv₁ eftersom byggnad här måste uppföras i souterräng.

Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)

Övergripande synpunkter

Invänder starkast mot att planförslaget medger en mycket omfattande förtätning.

Belding-Fellner är även emot att det på fastigheter innanför det s.k. "skalskyddet" tilläts sekundära bostadshus oavsett tomtens storlek och sammantaget en byggrätt som står i skarp kontrast till vad som tidigare tillåtits på Malmen vilket kan medföra att 2000-talets bebyggelse blir den mest framträdande på Malmen.

Exploatering

Trots planens uttalade intention att bevara kulturmiljön på malmen är planförslaget häpnadsväckande tillåtande när det gäller ny- och ombyggnation menar Belding-Fellner. Förslaget skiljer sig i det hänseendet diametralt från gällande plan.

Byggarean tilläts öka med 30 %. Enligt förslaget får bebyggd yta på mindre fastigheter öka till 20-30 % av den totala ytan, att jämföra med 12,5 % av den totala ytan som tilläts idag. Sammantaget innebär de nya bestämmelserna att alla fastigheter får en maximal byggnadsarea på 300-360 kvm oavsett storlek. Enligt förslaget tilläts byggarea om 360 kvm för tomter i vitt skilda storlekar vilket inte förklaras och motiveras i beskrivningen. Maximal byggnadsarea tycks inte relatera sig till tomternas storlek.

Sekundära bostadshus i två plan får uppföras på alla fastigheter där det inte finns något sådant idag. I gällande plan tilläts mycket få sekundära bostäder och något motiv för den utökade rätten till denna typ av bebyggelse ges inte. På grund av möjlighet till sekundärt bostadshus i två plan på fastigheterna 1:13, 1:44 och 1:46 kommer, om fastigheterna bebyggs, utsikten mot Mälaren att skymmas vid promenader längs övre delen av Kvarnbacken menar Belding-Fellner. Minsta Klemmingsberg (1:46) var dessutom ursprungligen sekundärt bostadshus till Lilla Klemmingsberg. På fastigheten 1:44 har på senare tid på prickmark byggts ett garage som omvandlats till bostad och som i planförslaget tillåtas byggas på med en våning. 1:46 har byggts ut i två om-

gångar de senaste tio åren och 1:13 är föremål för omfattande markarbeten och utbyggnad.

Planbeskrivningen saknar närmare angivelse om vad som menas med att den sekundära bostadsbebyggelsen ska vara *underordnad* huvudbyggnad. Skrivningen behöver preciseras anser Belding-Fellner.

Antal lägenheter får uppgå till det antal som kulturmiljön medger vilket medger tolkningar som ingen kan förutsäga skriver Belding-Fellner. I gällande plan är antalet begränsat till två eller tre beroende på tomtens storlek.

Belding-Fellner hemställer att:

- Alla bygglovsansökningar ska behandlas av byggnadsnämnden.
- Tillåten byggarea på Malmen inte blir större än i befintlig plan
- Minsta tomtstorlek är 2000 kvm
- Möjlighet att uppföra sekundära bostadshus blir mycket begränsad.
- Antal tillåtna lägenheter blir högst 2, eller 3 om fastigheten är 3000 kvm eller mer
- Att utnyttjandegraden anges som en andel av fastighetens storlek och inte får överskrida 15 %.
- Byggrätten för Loviselund tas bort
- Byggrätter på Eriksbergsområdet, på fastigheter som vetter mot Eriksbergsvägen tas bort.
- Endast ett fåtal av föreslagna byggrätter behålls i planen.

Föreslagen byggrätt söder om Loviselund innebär, om marken bebyggs, att huvudbyggnaden och det gamla gästgiveriet skulle skymmas. Fastigheten blev för drygt tio år sedan föremål för en detaljplan vilket resulterade i att ett tredje bostadshus och omfattande garagebyggnader uppfördes. Nu föreslås att ytterligare bostadshus ska få tillkomma som kommer att skymma två av Malmens vackraste byggnader från områdets vägar. Samtidigt som vår fastighet (1:12), av bevarandeskäl ges mycket begränsad byggrätt trots att den är av motsvarande storlek men bebyggd med färre antal byggnader skriver Belding-Fellner.

Belding-Fellner är emot att utökad byggrätt ges till fastigheten 1:11 (står 1:12) då fastighetsägarens förfulat tomten och vägrar ta bort befintligt byggtält trots anmärkningar från byggnadsnämnden.

Belding-Fellner tolkar planbeskrivningen så att några befintliga byggrätter tagits bort men kan inte finna något stöd för det i handlingarna.

Gemensamhetsanläggning g₂

En gemensamhetsanläggning ska vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter vilket här inte är fallet. Belding-Fellner motsätter sig denna anläggning.

Parkmark och allmän brygga på 1:30

Planbeskrivningen anger felaktigt att den brygga som ligger på fastigheten 1:30 är allmän. Bryggan på 1:30 har funnits åtminstone sedan 1887 och har aldrig varit allmän. En badbrygga för Malmenbor finns redan vid badplatsen i områdets nordvästra del. Belding-Fellner hemställer att föreslagen parkmark och allmän brygga på 1:30 tas bort.

Parkering

Belding-Fellner är emot föreslagen parkering på Kvarnbackens övre del. Någon behovsbedömning har inte gjorts och om en sådan gjordes skulle man konstatera att behov av ytterligare parkering saknas.

Byggrätt på 1:12

I planförslaget saknas den byggrätt för enplanshus på 1:12 som finns i gällande plan 1946. Belding-Fellner hemställer att den byggrätt som idag finns på 1:12 inte tas bort.

Belding-Fellner är emot att byggrätt ritats in i planförslaget i slutningen på Adolfsberg. En byggnad på denna plats skulle förändra den idylliska och sedan lång tid oförändrade vyn från Gustav III:s väg radikalt. Det vore även förödande att anlägga parkering på grunden av torkladan från sent 1700-, tidigt 1800-tal samt att förlägga angöring mot Gustav III:s väg och därmed tvingas hugga ned delar av befintlig hundraårig lindallé.

Högsta tillåtna byggarea för Birka

Belding-Fellner menar att 800 kvm tillåten byggnadsarea vore rimligare än planförslagets 500 kvm i förhållande till grannfastigheternas föreslagna byggrätter.

Sekundära bostadshus på grannfastigheter

Belding-Fellner hemställer att rätten att uppföra sekundära bostadshus på 1:11, 1:42 och 1:15 tas bort, och att omvandlad garagebyggnad på Lilla Klemmingsberg (1:44) inte får bebyggas med ytterligare ett våningsplan. Belding-Fellner är även emot att souterrängbyggnad tillåts på fastigheten 1:32.

Johan Berg (Drottningholm 1:13)

Berg skriver att det i avtal mellan 1:15 och 1:53 finns inskrivet att utfart från östra delen av 1:15 ska kunna ske på den, i gällande detaljplan markerade, vägen i norra delen av 1:53.

Anna von Celsing Roe och Christina von Celsing (Drottningholm 1:15 och 1:30)Parkmark på 1:30

Von Celsing protesterar mot att fastigheten 1:30, som är i privat ägo, markerats som parkmark i planen, och kräver att denna markering tas bort och liksom den för gemensam brygga på platsen. Det finns inget behov av parkmark eller gemensam brygga på platsen. Det finns en iordningställd badplats för boende på Malmen 1:64, samt goda möjligheter till båtplats vid båthamnen på Malmen.

Gemensamhetsanläggning g₂

Von Celsing skriver att det är oklart om anläggningen föreslås ligga på Henriksberg 1:33-35 och/eller Adolfsberg 1:15. Föreslagen gångpassage skulle gå alldeles intill det så kallade "Lilla Huset" på Adolfsberg som är ett permanent bostadshus, vilket skulle innebära stora störningar i den privata sfären för samtliga boende på såväl 1:15 som 1:34-35. Von Celsing skriver att det saknas juridiskt godtagbara skäl för den föreslagna gemensamhetsanläggningen, och är emot att sådan anläggning föreskrivs i planen.

Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)

Förtätning

Nathorst Jener anser att planens syfte förutsätter ett begränsat antal förändringar men att planens utformning istället medger ett större antal förändringar där var och en av dessa omfattas av en varsamhetsprincip. Nathorst Jener anser att planen inte uppnår önskat syfte enligt nedanstående:

- Omfattande förtätningmöjligheter på de centrala delarna av Malmen medför att planens genomförande innebär en varsam förändring för den utomstående betraktaren medan området förändras avsevärt innanför det så kallade "skal-skyddet".
- Byggytan på fastigheterna tillåts vara i princip lika stor oavsett fastighetens storlek, vilket medför att framförallt mindre fastigheter får oproportionerligt mycket bebyggelse.
- Antal tillåtna lägenheter inte relateras till storlek på fastighet vilket också bidrar till en oproportionerlig förtätning.

Sammantaget ges en begränsad del av planområdet möjlighet till förtätning i en sådan omfattning som förändrar områdets karaktär så att den närmast kommer att likna ett tätbebyggt villaområde menar Nathorst Jener. Förtätning av denna omfattning, som syftar till att det tillskapas mindre fastigheter och fler, och större, huskroppar är inte förenlig med planens syfte och ej önskvärd av de boende på Malmen enligt Nathorst Jener. Befintlig infrastruktur i form av vägar och VA, som till största del är privata anläggningar, är inte dimensionerade för en sådan förtätning.

Utformning

Nathorst Jener förordar att man ska tillåta att nya byggnader utformas både i en stil som speglar tillkomsttiden och i en äldre stil, men förordar dock att tillbyggnader ska omfattas av befintlig skrivning för att man tydligt ska kunna urskilja dem och kunna avläsa de existerande huskropparnas proportioner.

Trädgårdar och träd

Nathorst Jener efterfrågar en tydligare behandling i detaljplanen av den stora betydelse som trädgårdarna med tillhörande anläggningar har för miljön i området.

Större träd i området utgör endast en del av den skyddsvärda miljön och särskilt lov för fällning av träd med mer än 30 cm stamdiameter är inte lämplig. Det kan ibland vara lämpligt att fälla större träd som blivit ett alltför dominerande inslag i miljön.

Vägar och väggenar

Planförslaget möjliggör en omfattande förtätning vilket kan innebära att Drottningholmsholmsmalmens ålderdomliga vägstruktur med bylika vägar riskerar att gå förlorad.

Välskötta väggenar utgör en viktig del av områdets karaktär och bör skyddas skriver Nathorst Jener. Varsamhet beträffande vegetation och användande bör tillämpas även för väggenarna och oreglerad parkering ska beivras. Nathorst Jener önskar därför att skyddsbestämmelserna utökas med en skrivning om väggenarna.

Parkeringsfrågor

Nathorst Jener anser inte att det finns behov av utökad parkering för de boende på Malmen. Det finns inget skäl att utöka parkeringen på Dragonvägen, invid 1:43, då nuvarande parkering räcker till. Föreslagen parkering på övre Kvarnbackens är olycklig med tanke på att det finns en bevarandevärd gammal mur på platsen.

Flera markområden som idag används för parkering har inte markerats i plankartan. Mark vid båthamnen och på hörnet av Gustav III:s väg/Malmbacken bör anges som parkering liksom befintlig parkering på nedre sidan av Dragonvägen (väster om Hertigarnas stall) som med fördel även skulle kunna utökas.

Gemensamhetsanläggning g₂ samt gemensam brygga 1:30

Nathorst Jener förutsätter att man respekterar att dessa ytor är privata och att förslaget utgår.

Terminologi

Beteckningen "allmän" som i planen används för att beteckna bryggor, parkeringar etcetera bör bytas ut mot "lokal" i de fall då samfälliga anläggningar för boende på Malmen avses.

Fastigheten 1:27

Nathorst Jener anser det inte vara rimligt att lämna synpunkter på den del av planförslaget som omfattar 1:27 innan det är klargjort hur gällande plan kommer att påverkas av den nya planen.

Felaktigt kartmaterial

Huskropparnas placering och storlek på fastigheterna 1:19 och 1:27 är inte korrekt inritade på plankartan.

Göran Linge (Drottningholm 1:20)

Linge skriver att fastigheten 1:20 deklarerar som en näringsfastighet och bl.a. består av tre huvudbyggnader varav det i den största finns tre lägenheter. Planförslaget bör anpassas till nuvarande förhållanden på fastigheten. Den nya detaljplanen bör ta hänsyn till att fastigheten, i egenskap av näringsfastighet, har att ta hänsyn till fler lagar och bestämmelser än övriga fastigheter norr om Dragonvägen.

Linge önskar ha möjlighet att återuppföra badhus i samma stil som ursprungligt badhus från cirka 1880-talet, som nu är rivet. Vattenområdets beteckning bör inte ändras på annat sätt än att utrymme lämnas för att uppföra ett badhus i samma stil som det ursprungliga.

Den grundkarta som ligger till grund för kartmaterialet uppvisar stora fel skriver Linge. När ny grundkarta upprättas bör fastighetsägarna beredas möjlighet till förnyat samråd alternativt möjlighet att yttra sig innan utställning äger rum.

Befintliga byggnader på fastigheten uppfördes utan källarvåning, således saknas naturliga utrymmen för tvättstuga och förvaring. Linge önskar därför att yta som tillåts bebyggas ökar från 12 till 14 %.

Linge avstyrker de föreslagna parkeringsplatserna då planen inte klargör vilka behov dessa avser att tillgodose. Vägrenarna bör inkluderas i skyddet av det småskaliga och ålderdomliga vägnätet.

Linge avstyrker föreslagen gångförbindelse g₂ p.g.a. den branta terrängen. Vem ska ansvara för eventuella skadefall om gångvägen upprättas?

Den utökade bygglovplikten är svår att ta ställning till utan att samtidigt få ta del av avsedd bygglovtaxa anser Linge. Det är orimligt att kräva bygglov för fällande av sjuka träd. Vill man undvika trädfällning torde minskad exploatering av Malmen vara ett bättre alternativ. Planförslaget tillåter en kraftigt ökad exploatering som icke är önskvärd, vilket särskilt gäller de mindre tomterna. Områdets karaktär påverkas be-

tydligt mer av möjligheten till styckning av tomterna, än av en något ökad bebyggelseyta på de större tomterna.

Göran Lomaeus (boende Drottningholm 1:20)

Planförslaget tankar om att bevara den ålderdomliga vägstrukturen utgör viktiga visioner och fina idéer. Att anlägga en parkering på den vackra parkmarken på Kvarnbacken stämmer inte in med dessa visioner. Lomaeus anser att det aktuella området ska förbli parkmark.

Jutta Waller (Drottningholm 1:22)

Waller skriver att det saknas utmärkning av den trottoar i Kvarnbacken som finns utmed fastigheten Drottningholm 1:22.

Johan Celsing (Drottningholm 1:23)

Celsing har vid övertagande av fastigheten 2007 fört diskussioner med Erik Barkman och Eva Mill på stadsarkitektkontoret om att bebygga fastigheten 1:23:s främre del med en ny byggnad. Att bygga på tomtens främre del skulle återställa något av den täthet som var typisk för den ursprungliga bebyggelsen på Malmen och minska den överstora gräsmatta som idag ger fastigheten karaktären av överstor villatomt.

För att kunna åstadkomma byggnationen krävs att detaljplanen justeras så att fastigheten kan bebyggas med samma area som fanns redovisade i 1946 års plan skriver Celsing, som begär att detaljplanen ska redovisa en byggrätt om minst 400 kvm för 1:23 vilket motsvarar den bebyggda ytan år 1960.

Björn Ed, Eva-Lisa Ed, Jane Crisp, Karin Erskine (Drottningholm 1:25)

Beslutsunderlaget för detaljplan i plankarta och illustrationskartor är felaktigt och måste omarbetas skriver Ed, Crisp och Erskine, som även anser att uthus inte ska tillåtas vara i två våningar och att bygglovsansökningar ska godkännas av byggnadsnämnden.

Eva Friis (Drottningholm 1:26)

Felaktigt kartmaterial

Friis skriver att plankartan och illustrationskartorna är baserade på felaktigt underlag och måste omarbetas och skickas ut för yttrande igen. Friis vill understryka vikten av att kommunen beaktar att man har tillhandhållit ett underlag med så många felaktigheter att förslaget bör tas tillbaka och arbetas om.

På sid 3 i planbeskrivningen anges felaktigt att fastigheten 1:26 är Erskines villa, medan villan i själva verket ritats av Celsing. Erskine har däremot ritat villan på 1:39.

Gemensamt bad på 1:30

Det finns inte något behov av ytterligare en allmän badplats på Malmen. Därför finns heller inget behov av att inkräkta på fastigheterna 1:15 och 1:30 och/eller Henriksbergs branta tomter med en genomfartstig för allmänheten skriver Friis.

Fastigheten 1:2

Friis skriver att fastigheten 1:2 idag är bebyggd med en yta utöver vad som tilläts i gällande plan och att det saknas skäl att bebygga fastigheten ytterligare. Var de tillkommande 122 kvm som förslås i planen ska placeras är oklart; fastigheten saknar obebyggd mark påpekar Friis. Om intentionen är att ersätta befintliga uthus längs Gustav III:s väg med tvåvåningshus överensstämmer detta inte med kommunens

målsättning om småskalig bebyggelse. Uthusen bör inte tillåtas vara två våningar. Med sitt tidstypiska och charmiga utseende bör de bevaras som de är. Nybyggnader om två våningar skulle bli likvärdiga övriga byggnader på fastigheten vilket strider mot planens intention om att sekundära bostadshus ska underordna sig huvudbyggnad.

Friis ifrågasätter, med hänvisning till rapporten *Kulturmiljöanalys*, det höga antal kvadratmeter som enligt planen får tillkomma på 1:2.

Parkering

Friis anser inte att det finns behov av utökad parkering på Malmen. Utökat antal parkeringsplatser på Dragonvägen och Kvarnbacken ska ej anläggas.

Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)

Klingspor skriver att syftet med detaljplanen i stort sett är bra men kan förbättras enligt nedanstående:

För att bevara kulturmiljön har tidigare givits tillstånd av slottsfogden att ersätta rivnen del av mur på övre Kvarnbacken med stenar vilket skulle hindra att marken används för parkering. I detaljplan för 1:27 ingick detta område på stadsarkitektkontorets inrådan i parkmark för att bevara befintlig karaktär och hindra parkering på platsen.

Samtliga fastigheter inom närområdet bör kunna inrymma parkeringsplatser för eget behov och för gäster. I området tenderar man tyvärr att använda allmänna ytor för parkering, istället för den egna tomtmarken. Även 1-2 platser på denna plats skulle ha en förödande effekt.

Behovet av en allmän badplats på 1:30 är mycket litet.

De fula lyktstolpar med el och tele som finns på den övre delen av Kvarnbacken föreslås ersättas med samma typ av lyktstolpar som finns på övriga Drottningholmsmalmen och att el och tele grävs ned.

Önskar att Drottningholm 1:53 tas med i detaljplanen och delas i två delar enligt bifogat förslag av Ralf Erskine.

Önskar i första hand behålla uthus på södra sidan av 1:27, som det tidigare givits rivningslov för, under förutsättning att detta inte inverkar negativt på möjligheten att bygga ytterligare 120 kvm på fastigheten enligt detaljplan för 1:27.

Fastighetsägare bör själva kunna avgöra om träd ska fällas varför en generell regel om lovplikt för fällning av träd med mer än 30 cm diameter inte är bra.

Björn Berg (Drottningholm 1:31)

Vid fastighetsreglering 1973, mellan 1:15 och dåvarande 1:13, skedde ett markbyte som möjliggjorde infart till nuvarande 1:53 samtidigt som ett markområde tillskapades för sekundär bostadsbyggnad på 1:15 skriver Berg. Syftet var bl.a. att åstadkomma en utfart från östra delen av 1:15 för att undvika passage framför huvudbyggnaden på 1:15.

Om styckning av 1:53 ska vara möjlig så ska den väg som finns i nuvarande detaljplan behållas på sträckan från infarten på Ekensbergsvägen fram till 1:13 anser Berg. Härigenom ges möjlighet till infartsväg mot Ekensbergsvägen för såväl nytillskapade

tomter som fastigheten 1:13. Utfart på denna plats skulle även kunna försörja norra delen av 1:31 och möjliggöra styckning av denna fastighet. Styckningsmöjlighet ska därför bibehållas för 1:31.

Berg önskar att byggrätten ökas från 400 kvm till 450 kvm då befintlig byggarea, inklusive komplementbyggnader, är 329 kvm.

Anna de Geer och Stefan de Geer (Drottningholm 1:33-35)

Övergripande synpunkter

Grundtankarna bakom planförslaget redovisas inte vilket innebär att det inte går att tillgodogöra sig eventuell systematik som planförslaget ger uttryck för. Planen redovisar inte på vilket sätt den innebär en förbättring i förhållande till nuvarande plan. Förslaget saknar helt en konsekvensanalys.

Med hänsyn till Malmens betydelse som kulturmiljö bör planen föreskriva att alla bygglovärenden bör avgöras av byggnadsnämnden och inte på delegation.

De Geer är framförallt negativa till att planen medger en omfattande förtätning av bebyggelsen. Vänder sig även mot den "skalskyddsprincip" som innebär att de fastigheter som gränsar mot Mälaren åläggs omfattande restriktioner medan innanförvarande fastigheter ges större byggrätt vilket kan innebära att områdets särart går förlorad. Denna byggrätt som även omfattar sekundära bostadshus står i skarp kontrast till vad som tidigare tillåtits på Malmen och kan medföra att 2000-talets bebyggelse blir den mest framträdande på Malmen.

Exploatering

Enligt skrivning i planförslaget tillåts byggarean öka med 30 %. Ett flertal obebyggda fastigheter har dock inte medtagits i de beräkningar som gjorts. Beräkningarna tar heller inte hänsyn till att fastigheter kan styckas. Därför torde den angivna siffran 30 % utgöra en underskattning menar de Geer.

Enligt förslaget får bebyggd yta på mindre fastigheter öka till 20-30 % av den totala ytan, att jämföra med 12,5 % som tillåts idag. Sammantaget innebär de nya bestämmelserna att alla fastigheter får en maximal byggnadsarea på 300-360 kvm oavsett storlek. Enligt förslaget tillåts byggarea om 360 kvm för tomter i vitt skilda storlekar vilket ej förklaras och motiveras i beskrivningen. Maximal byggnadsarea tycks inte alls relatera sig till tomtens storlek.

Sekundära bostadshus i två plan får uppföras på alla fastigheter där det inte finns något sådant idag. I gällande plan tillåts mycket få sekundära bostäder och något motiv för den utökade rätten till denna typ av bebyggelse ges inte. På grund av möjlighet till sekundärt bostadshus i två plan på fastigheterna 1:13, 1:44 och 1:46 kommer utsikten mot Mälaren att skymmas vid promenader längs övre delen av Kvarnbacken och vår fastighet riskerar att få tre nya angränsande bostadshus med insyn mot oss, samtidigt som vår byggrätt knappt utökas alls påpekar de Geer.

Planbeskrivningen saknar närmare angivelse om vad som menas med att den sekundära bostadsbebyggelsen ska vara *underordnad* huvudbyggnad. Skrivningen bör preciserar.

Antal lägenheter får uppgå till det antal som kulturmiljön medger. Detta medger tolkningar som ingen kan förutsäga menar de Geer. I gällande plan är antalet begränsat till två eller tre, beroende på tomtens storlek.

Enligt förslaget tas prickmark på fastigheten Loviselund bort. Denna fastighet planlades för cirka tio år sedan och i samband med detta byggdes ett tredje bostadshus och mycket omfattande garagebyggnader. Att medge ytterligare bebyggelse framför herrgårdsbyggnad på Loviselund vittnar inte om omsorg om kulturmiljön.

Jämfört med gällande plan tillkommer sju byggrätter, i planbeskrivningen står att en tillkommer vid Dragonvägen i sydost. Övrig skrivning om outnyttjade byggrätter som bör tas bort synes inte stämma med förslagets utformning menar de Geer.

De Geer hemställer att:

- Alla bygglovsansökningar ska behandlas av byggnadsnämnden.
- Tillåten byggarea på Malmen inte blir större än i befintlig plan
- Minsta tomtstorlek är 2000 kvm
- Möjlighet att uppföra sekundära bostadshus blir mycket begränsad.
- Antal tillåtna lägenheter blir högst 2, eller 3 om fastigheten är 3000 kvm eller mer
- Att utnyttjandegraden anges som en andel av fastighetens storlek och inte får överskrida 15 %.
- Byggrätten för Loviselund tas bort
- Byggrätter på Eriksbergsområdet, på fastigheter som vetter mot Eriksbergsvägen tas bort.
- Endast ett fåtal av föreslagna byggrätter behålls i planen.

Gemensamhetsanläggning g₂

Det är oklart om anläggningen föreslås ligga på vår fastighet eller på Adolfsberg 1.15 skriver de Geer. En gemensamhetsanläggning ska vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter vilket här inte är fallet. De Geer motsätter sig denna anläggning.

Parkmark och allmän brygga på 1:30

Bryggan på 1:30 har funnits åtminstone sedan 1887 och har aldrig varit allmän. En badbrygga för Malmenbor finns redan vid badplatsen i områdets nordvästra del. De Geer hemställer att föreslagen parkmark och allmän brygga på 1:30 tas bort.

Parkering

De Geer är emot föreslagen parkering längs Dragonvägen och på Kvarnbackens övre del. Någon behovsbedömning har inte gjorts och om en sådan gjordes skulle man konstatera att behov av ytterligare parkering saknas. De Geer hemställer att dessa parkeringsplatser tas bort.

Byggrätt på 1:34/1:15

I gällande plan finns en byggrätt på fastigheten 1:34 som är en del av Henriksberg. I planförslaget anges byggrätt på närliggande plats men på mark tillhörande Adolfsberg. De Geer är osäkra på om förändringen har skett medvetet eller av misstag och motsätter sig förändringen. Fastighetsägaren för Adolfsberg har inte heller haft önskemål om detta enligt de Geer. Förändringen skulle få den negativa konsekvensen att delar av den hundraåriga lindallé som kantar Gustav III väg måste huggas ned. De Geer anser att den mark på Adolfsberg som ligger norr om det sekundära bostadshuset på fastigheten ska markeras med prickar eller kryss.

Friyta runt Henriksbergs sekundära bostadshus

De Geer hemställer att tillåten byggnadsarea på fastigheten Henriksberg (1:33-35) utökas från 400 till 500 kvm och att friytan runt sekundärt bostadshus utökas.

Sekundära bostadshus på grannfastigheter

De Geer hemställer att rätten att uppföra sekundära bostadshus på 1:46 , 1:44 och 1:13 tas bort, och att omvandlad garagebyggnad på Lilla Klemmingsberg (1:44) inte får bebyggas med ytterligare ett våningsplan. Mark som inte tas upp av huvudbyggnad på ovan nämnda fastigheter blir kryss- eller prickmark.

Faktafel

De Geer har upprättat en lista med faktafel som bilaga till yttrandet, och hemställer att dessa fel korrigeras.

Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)

Söderblom skriver att planförslaget inte är klart för presentation vad avser kartmaterial mm, vilket medför att man inte kan veta vad man tar ställning till. Den innehåller dock många punkter som ej är till belåtenhet menar Söderblom: fällning av träd, bygglov för "friggebodar", museal klassning av fastigheter som gör det svårt att tilläggsisolera fastigheten som är en sommarstuga utan isolering, uppförd 1907. Söderblom hemställer att dessa synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Maria Celsing (Drottningholm 1:43)

Celsing skriver att kartor som utgör beslutsunderlag i flera punkter är ofullständiga; befintliga byggnader redovisas inte och markområden har felaktig färgkod. Till exempel saknas byggnader på fastigheterna 1:43 och 1:2.

Det finns inget behov av parkeringsplatser på Malmen utöver redan befintliga.

Det finns heller inget behov av allmän badplats eller brygga utöver de två befintliga, är därför emot förslaget om gemensam brygga och park på 1:30.

Den omfattande förtätning av Malmen som tillåts enligt planförslaget är oförenlig med de bevarandesyften som planen säger sig vilja tillgodose.

Celsing hemställer att förslaget omarbetas i enlighet med ovanstående synpunkter och att kommunen efter detta inbjuder till nytt samråd och nytt remissförfarande.

Anders Åberg (Drottningholm 1:44)

Åberg skriver att den gamla stenmuren mittemot fastigheten 1:44 bör bevaras och att det kan vara bra att anordna 1-2 parkeringsplatser för gäster vid murens ytterkanter.

Åberg hänvisar till Föreningen Drottningholmshalmens yttrande angående ytterligare bryggor. I plankartan saknas bl.a. en befintlig brygga på 1:46 (tillhörande 1:44) som uppförts enligt gällande servitutsavtal.

Gatubelysning bör bytas ut för att bättre passa in i miljön, och luftledningar bör grävas ned.

Niklas Gahm och Sara Gahm (Drottningholm 1:45)

Gahms skriver att fastigheten 1:45 är bebyggd med två separata vinterbonade bostadsbyggnader varav den ena angörs från Eriksbergsvägen 6 och den andra via ett servitut på Dalkarshagen (Drottningholm 1:68). Hushållet i byggnaden på Eriksbergsvägen 6 har under de senaste 70 åren nyttjat den övre delen av Pagebyggnadens mark som trädgård, ett område som i planförslaget utpekats som en möjlig ny fastighet.

Synpunkter

I planförslaget medges möjlighet att tillskapa en ny fastighet öster om 1:45. Ny bostadsbebyggelse på denna plats skulle svårigen kunna utformas på ett tillgängligt sätt, och bullernivåerna överskrider gällande riktvärden för nybyggnation menar Gahms. Dessutom förutsätter en eventuell byggnation omfattande plansprängning av berget samt fällande av ett större antal månghundraåriga lövträd.

Den unika miljön på Drottningholmsmalmen bör bevaras och utvecklas genom att varje enskild miljö/fastighet studeras utifrån sina förutsättningar istället för att kategoriska restriktioner om minsta byggnads- eller tomtstorlek införs anser Gahms.

Förslag

Fastigheten Drottningholm 1:45 ges i plan förutsättning att delas i två i enlighet med tomtens topografiska och naturliga förutsättningar (se bifogad karta). De nya fastigheterna skulle kunna bli tomter om 1000 respektive 1500 kvm vilket bedöms som fullt tillräckligt för att fungera som fristående enheter, de två potentiella tomterna är redan idag bebyggda med varsin fastighet.

I den händelse att minsta tomtstorlek om 1000 kvm inte kan accepteras föreslås att en del av Pagebyggnadens tomt tillförs fastigheten 1:45 för att möjliggöra en eventuell tillkommande fastighet.

Tillskapad fastighet på Eriksbergsvägen 6 bör ges en byggrätt om 100-150 kvm för att möjliggöra en för området normalstor byggnad anser Gahms.

Kia Fröberg (Drottningholm 1:46)

Fröberg skriver att bostadshus på fastigheten 1:46 på plankartan är benämnt som 1-våningsbyggnad med souterräng men i själva verket består det sedan länge av två våningar.

Fröberg planerar att uppföra en parkering framför huvudbyggnaden på fastigheten på mark som avses höjas till gatans nivå. Denna mark är prickad på plankartan, varför Fröberg undrar om parkering räknas som bebyggelse.

Fröberg ställer frågan om en planerad bod med storlek motsvarande en friggebod fortfarande kan uppföras på gränsen till fastigheten 1:44 utan att kommunen vidtalas.

Carl Nauckhoff och Natashia Nauckhoff (Drottningholm 1:51)

Nauckhoffs uttrycker sitt tydliga stöd för yttrandet från föreningen Drottningholmsmalmen. Nauckhoffs vill särskilt påtala att den ökade trafikbelastning som planen kan medföra inte bara är onödig och oförenlig med bevarandeplanen, men även medför ökad risk för säkerheten för barnen i området.

Maja Fröberg (Drottningholm 1:52)

Fröberg är nöjd över att fastigheten 1:52 får bebyggas, och utgår från att VA-frågan ska gå att lösa.

Bo Löfgren (Drottningholm 1:54)

Fastigheterna Drottningholm 1:54 och 1:55

Löfgren skriver att markområdet där fastigheterna Drottningholm 1:54 och 1:55 ingår i planen anges kunna omfatta tre fastigheter. Detta skulle innebära att den ena av de befintliga fastigheterna får kontroll över den andras rättigheter. Löfgren yrkar på att

bestämmelsen tas bort och ersätts med bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1500 kvm för fastigheten 1:54.

Om planen inte ändras enligt ovanstående är den naturliga platsen för den tredje fastigheten Mellanbacken, den platå om ca 2000 kvm som utgör norra delen av 1:54. Ett officialservitut finns enligt Löfgren redan för tillfart till 1:54 över den nordligaste delen av 1:55.

VA-ledningar kan anslutas till existerande, för 1:55 och 1:54 gemensamma, ledningar i läge markerat på bifogad karta.

Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)

Fribergs begär, med hänvisning till föreslagen minsta tomtstorlek om 1500 kvm, att byggrätt tillskapas för fastigheten 1:55 motsvarande föreslagen byggrätt för eventuella övriga nybildade fastigheter. Rätten att bygga bör ges för den övre delen av fastigheten mot norr med anslutning till gemensamhetsanläggning, och till befintlig väg.

Fribergs kräver att vägranlutning till Dragonvägen för eventuell nybildad fastighet inom 1:54 sker direkt genom nuvarande fastighet.

Cilla Ericson och Ossian Ericson (Drottningholm 1:63)

Ericsons skriver att varje intrång i landskapsparken allvarligt skadar Eriksbergs värde som kulturminne.

Inlaga

Ericsons är oförstående till att planen tillåter tre avstyckningar med byggrätt inom gränsen för Eriksbergs landskapspark, och hänvisar till de fördjupade rapporter om kulturmiljön som utförligt redovisas i detaljplanen.

Ericsons skriver att de inte har fått information om pågående planarbete, till skillnad från andra boende i området, och önskar få besked om huruvida tjänstefel har gjorts och i så fall varför.

Ericsons önskar även få veta om det bristande kartmaterial (där flera viktiga byggnader i landskapsparken saknas) kan ha påverkat planprocessen, och om okunskap hos kommunen beträffande Grindstugans ägarförhållanden påverkat planprocessen.

Krav

Ericsons kräver att avstyckningarna 1:65, 1:66 och 1:67, som alla ligger innanför landskapsparkens gränser, avlägsnas. Lika så att avstyckningar 1:64 och 1:69 avlägsnas eftersom de delvis ligger inom landskapsparkens gränser. Parkens integritet kan inte uppehållas om delar av den ligger på annans egendom.

Område som benämns som naturmark i planen utgör en viktig del av helheten från ekologisk synpunkt. Skogen på bergssidan mot Loviselund kan ses som en oskiljbar del parken och platsen utgör sammantaget hemvist för många djur-, fågel- och insektsarter. Skogen bidrar till att bibehålla den biologiska mångfalden på Lovö, och hela området från Loviselund till Kungsgården borde bevaras som ett sammanhängande naturreservat anser Ericsons.

Om det inte är möjligt att avlägsna ovanstående avstyckningar från planen ska hela området beläggas med byggförbud när det gäller komplementbyggnader.

Ericsons begär opartisk utredning av förslaget som tar hänsyn till den nya information som framkommit sedan planförslaget tagits fram.

Peter Tucker (Drottningholm 1:63)

Oroas över att inte tillräcklig hänsyn tagits till områdets omistliga kulturella värde.

Carl Berg (Drottningholm 1:72)

Berg skriver att det i gällande detaljplan anges en byggrätt för garage om 40 kvm för det som idag är fastigheten 1:72. Berg yrkar att byggrätten bör omfatta 370 kvm för att motsvara summan av ovannämnd byggrätt och befintlig byggnadsarea, samt ge utrymme för möjlig förrådsyta.

Om styckning av 1:53 ska vara möjlig så bör den väg som finns i nuvarande detaljplan behållas på sträckan från infarten på Ekensbergsvägen fram till 1:13 skriver Berg. Härigenom får 1:13, som idag har utfart till Kvarnbacken via servitut över 1:72, en utfart till Ekensbergsvägen.

Berg önskar ej gångväg i västra delen av 1:15 och över 1:34.

Om parkering norr om 1:27 försvinner bör man överväga att lägga två parkeringsplatser på östra delen av vändplanen mot 1:44 anser Berg.

INKOMNA SYNPUNKTER UTSTÄLLNING 1 (6 DEC 2010 – 31 JAN 2011)

Följande inkom med synpunkter på förslaget:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäterimyndigheten
3. Stockholms läns museum
4. Statens Fastighetsverk
5. Riksantikvarieämbetet
6. Kultur- och fritidsnämnden
7. Stockholm Vatten
8. Södertörns brandförsvarsförbund
9. Trafikverket
10. Lovö Hembygdsförening
11. Drottningholmsmalmens vägförening
12. Föreningen Drottningholmsmalmen
13. Stiftelsen Silviahemmet
14. Carl och Björn Berg, bostadsrättshavare Brf Malmen 8 (Drottningholm 1:2)
15. Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)
16. Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)
17. Kate Lind af Hageby och Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)
18. Familjen Davidsson (Drottningholm 1:11)
19. Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)
20. Johan Berg (Drottningholm 1:13)
21. Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)
22. Göran Linge (Drottningholm 1:20)
23. Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)
24. Jutta Waller (Drottningholm 1:22)
25. Johan Celsing (Drottningholm 1:23)
26. Björn Ed och Eva-Lisa Ed, Jane Crisp, Karin Erskine (Drottningholm 1:25)
27. Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)
28. Björn Berg (Drottningholm 1:31)
29. Anna De Geer och Stefan De Geer (Drottningholm 1:33 och 1:35)
30. Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)
31. Anders Åberg (Drottningholm 1:44)
32. Niklas Gahm och Sara Gahm (Drottningholm 1:45)
33. Niclas Fröberg (Drottningholm 1:46)
34. Maja Förberg (Drottningholm 1:52)
35. Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)
36. Peter Engström (Drottningholmsmalmen 1:56)
37. Carl Berg (Drottningholm 1:72)

Storstockholms länstrafik, Skanova samt Miljönämnden hade inga synpunkter.

Stadsarkitektkontorets kommentarer till synpunkterna finns att läsa i utlåtande 1.

Länsstyrelsen i Stockholms län (bilaga)**Kulturmiljöfrågor**

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, samt inom buffertzonen för världsarvet Drottningholm. Det känsliga läget och områdets höga kulturvården ställer höga krav på en ny detaljplan. Sedan samråd hölls kring föreliggande planförslag

har en utredning om natur- och kulturresevat på Lovön/Kärsön inletts inom ramen för kompensationsåtgärder för vägprojektet förbifart Stockholms intrång på Lovön. Drottningholmsmalmen ingår i det område som utreds för resevat.

Inom området finns byggnadsminnen i såväl enskild som statlig ägo. Vid sidan av dessa finns ett större antal byggnader som bedöms motsvara kraven för byggnadsminnesförklaring, samt ytterligare bebyggelse med mycket höga kulturhistoriska värden. Inom området finns dessutom Eriksbergs landskapsarkitektur med höga värden. Kommunen har som ett underlag för planen inventerat och klassificerat all bebyggelse.

Inventeringen visar att bebyggelsen tillkommit kontinuerligt sedan 1700-talet och fram till senare delen av 1900-talet, och området uppvisar idag en fin balans mellan bebyggelse från olika tider, där bebyggelsen har det gemensamt att den representerar mycket högklassig arkitektur. Länsstyrelsen anser att planen bygger på ett gediget förarbete i form av inventeringsarbete etc avseende den kulturhistoriska värdefulla miljön. Varsamhets- och skyddsbestämmelser har i huvudsak arbetats igenom väl och givits en bra utformning. För flertalet tomter anser Länsstyrelsen att de föreslagna till- och nybyggnadsytorna är i balans med vad området förmodligen tål med avseende på de kulturhistoriska värdena. För vissa tomter är den föreslagna byggrätten alltför omfattande. Länsstyrelsen anser att föreliggande planförslag riskerar att leda till en alltför stor negativ inverkan på kulturvärdena, i synnerhet som en relativt omfattande ny bebyggelse kan komma att uppföras inom området inom en kort tidsperiod. Länsstyrelsen anser vidare att kulturvärdena i anslutning till Eriksbergs landskapsarkitektur inte hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Länsstyrelsen anser att planen bör preciseras ytterligare för att områdets mycket höga kulturvärden ska kunna säkerställas. Preciseringsarbetet bör utgå ifrån en analys av hur stor tillkommande bebyggelsemassa området som helhet kan tåla, utan att balansen mellan bebyggelse från olika tidsepoker och med olika uttryck går förlorad. Det finns delar av området där föreslagna tomter för ny bostadsbebyggelse, nya byggrätter och ytor för ny komplementbebyggelse utlagts till idag obebyggd natur- och trädgårdsmark i en omfattning som överstiger det som området bedöms tåla. Mot bakgrund av områdets mycket stora värden, i anslutning till världsarvet Drottningholm, och med anledning av den utredning om natur/kulturresevat för området Lovön/Kärsön som för närvarande pågår bedömer Länsstyrelsen att planen inte bör antas i sin nuvarande utformning.

Utgångspunkten bör vara en mer försiktig utveckling av bebyggelsen än den som utställningsförslaget medger. Följande bör särskilt beaktas:

- Byggrätten inom området bör begränsas och tydligare anpassas till respektive fastighet. Den byggbara ytan inom respektive fastighet bör därvid preciseras ytterligare. Som planen nu är utformad riskerar den bebyggelse som kan tillkomma inom området att dominera över de fint balanserade årsringarna av historisk bebyggelse.
- I anslutning till landskapsarkitekturen vid Eriksberg har ett antal avstyckningar utgått sedan samrådsförslaget och istället lagts som naturmark, vilket är mycket positivt. Länsstyrelsen anser dock att även avstyckningarna inom 1:66 och 1:67 bör utgå, så att landskapsarkitekturens integritet i största möjliga utsträckning kan bibehållas.
- Landskapsarkitekturen bör hållas samman i planen så att samma krav avseende hänsyn till parken, förbud mot trädfällning, förändringar av parkens karaktär, underhåll etc kan ställas på parkens samtliga delar. Om kommunen överväger

att lyfta ut Eriksberg från planförslaget måste det säkerställas att parken med byggnader omfattas av skydd på annat sätt.

- Kryssmarken inom området bör begränsas väsentligt, och möjligheten att placera komplementbyggnader således preciseras.
- Plankartan bör tydligt redovisa vilka byggnader som omfattas av skydd som byggnadsminnen och statliga byggnadsminnen, samt innehålla information om att förändringar som rör skyddade fastigheter kräver tillstånd enligt lagen om kulturminnen mm eller enligt förordningen om statliga byggnadsminnen. Gränsen för Drottningholms världsarvs kärnområde bör kunna utläsas i plankartan.

Strandskydd

Kommunen har hos kommunen begärt att strandskyddet ska upphävas för de områden som i plankarta och beskrivning i den nya planen utlagts som kvartersmark för bostäder samt för vattenområden med enskilda eller gemensamma bryggor. Länsstyrelsen är beredd att i ett särskilt beslut upphäva strandskyddet i den av kommunen begärda omfattningen med undantag för den korsprickade zonen utmed Mälarens vatten som bör begränsas så att ingen ny komplementbebyggelse medges mellan nuvarande huvudbyggnader och strandzonen.

I planen finns en bestämmelse med innebörden att strandskydd upphävs inom kvartersmark belägen närmare än 100 m från strandlinjen där markanvändningen är utlagd för bostadsändamål. Eftersom strandskyddet upphävs enligt de äldre bestämmelserna bör istället bestämmelsen formuleras som en upplysning.

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 där, 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 förvärpa 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.

Formalia

Länsstyrelsen anser att återväxten av ädla lövträd bör säkerställas genom ett förbud mot att avverka träd med en stamdiameter om 0,2 m på viss höjd över marken. Om förbudet ska ha någon verkan ska den knytas till plankartans bestämmelse om marklovplikt för trädfällning och markeras i plankartan av i form av en n-bestämmelse som praktiskt taget torde behöva omfatta det mesta av den enskilda tomtmarken.

Bestämmelsen "nya byggnader ska ha en arkitektonisk utformning som speglar sin tillkomsttid" bör utgå eftersom den strider mot det varsamhetskrav som i övrigt genomsyrar planen.

Bestämmelsen under rubriken "Utnyttjandegrad/fastighetsindelning" om antalet lägenheter per fastighet uppfyller inte kravet om tydlighet i PBL 5 kap 9 § och bör därför utgå eller ges en tydligare formulering.

Lantmäterimyndigheten

I bestämmelserna e₉, e₁₀ och e₁₁ (och även i e₁) hänvisas till "fastigheten". Hur ska "fastigheten" tolkas? Är det fastigheten enligt den nuvarande fastighetsindelningen? Vad händer när fastighetsindelningen ändras? Att ha en egenskap som påverkas av fastighetsindelningen kan skapa problem. Lämpligare vore att hålla sig till de fasta egenskapsgränserna, dvs att egenskapen uttrycks att gälla inom det angivna egenskapsområdet och inte för en viss fastighet.

Bestämmelsen e₁₁ är oklar. Att området får avstyckas i till exempel tre fastigheter säger inte så mycket, och hindrar inte en avstyckning i fyra fastigheter. Om någon ansöker om klyvning eller fastighetsreglering så att resultatet blir mer än tre fastigheter hindras inte av bestämmelsen. Ett förslag som löser problemen är att istället ha en bestämmelse som anger ett högsta antal tillåtna fastigheter inom ett visst område.

Om det skulle komma in en ansökan om klyvning av en fastighet med bestämmelsen e₁₀ skulle det inte strida mot detaljplanen. Även här skulle en bestämmelse om högsta antal fastigheter kunna användas (högsta antal =1).

Det är på några ställen svårt att tolka inom vilket område bestämmelsen e₁₁ gäller, till exempel "e₁₁ 2" på Drottningholm 1:33. När man tittar på plankartan är den normala tolkningen att det gäller inom det begränsade området mellan vattnet och g₁-vägen. Dock är den troligen tänkt att gälla Drottningholm 1:33, så som den ser ut idag. Hur ska bestämmelsen tolkas när nuvarande Drottningholm 1:33 har delats en gång och den här bestämmelsen står på en av delarna? Bestämmelsen säger att "fastigheten får avstyckas i 2 fastigheter" – gäller det även i en sådan ny fastighet, dvs att fastigheten kan delas ytterligare en gång? Kontentan av problematiken är att det på något sätt bör göras tydligare inom vilket område bestämmelsen gäller samt att det kan bli problem när man i bestämmelsen refererar till "fastigheten".

I nuläget finns ingen arealbegränsning (2000 kvm) vid ombildning av fastigheter.

Stockholms läns museum

Stockholms läns museum har tidigare yttrat sig angående planförslaget. Läns museet ställer sig positiv till att hänsyn tagits till tidigare yttrande och att bl a byggrätter tagits bort från mark som ingår i landskapsparken kring Eriksberg. En byggrätt ligger kvar på fastigheten 1:67 vars mark tidigare utgjort en del av parken, se tomtkarta över Eriksberg 1891, och som bör utgå.

Statens Fastighetsverk

SFV anser att en måttlig exploateringsgrad, som ger förutsättning för att bevara områdets karaktär, kan accepteras. SFV är positiv till att behålla fastigheterna Drottningholm 1:64, 1:65, delar av 1:66 och 1:69 som naturområde. Stadsarkitektkontoret har utfört ett ambitiöst förarbete som redovisar byggnadernas karaktärsdrag inom planområdet. SFV anser dock att redovisningen av områdets grönstruktur behöver kompletteras med beskrivning av dess karaktärer och värden i hela området. Vidare

anser SFV att stor varsamhet ska tas till befintlig vegetation vid inplacering av ny bebyggelse inom hela planområdet samt att den övergripande vegetationsstrukturen ska bevaras och underhållas. Detta bör tydligt uttryckas i text under rubriken "Varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.

Riksantikvarieämbetet

Sammanfattning

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) ser positivt på Ekerö kommuns målsättning att genom en detaljplan ta till vara och att utveckla de kulturhistoriska värdena på Drottningholmshalmen. RAÄ lämnar följande synpunkter:

- Den stilhistoriska och byggnadsanknutna analysen bör vidareutvecklas till en mer heltäckande kulturhistorisk områdesanalys, t. ex med stöd av s.k. DIVE-metoden. Denna analys bör ligga till grund för bevarande och utveckling av området.
- Detaljplanens bestämmelser får inte strida mot eller försvaga det skydd som de kulturhistoriskt skyddade fastigheterna redan har.
- Omfattningen av det statliga byggnadsminnet (SBM), byggnadsminnen (BM) och världsarvets kärnområde (lika med ursprungligt SBM-område) ska tydligt framgå av planförslaget. Gränserna ska redovisas på plankartan. Även de statligt ägda fastigheterna inom och i anslutning till planområdet bör redovisas.
- Av detaljplanen bör det tydligt framgå vilka fastigheter och byggnader som har särskilda bestämmelser med stöd av Förordning (1988:1229) om statliga byggnadsminnen (FSBM) och Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML).
- Det bör också framgå att innan en åtgärd med stöd av ett beviljat bygglov för ett SBM eller ett BM får genomföras ska tillstånd hos RAÄ respektive länsstyrelsen sökas.
- RAÄ ställer sig negativt till att begreppet "vår tids stil" används och föreslår istället som riktlinje för gestaltningen att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till sin omgivning så att god helhetsverkan uppnås.
- Exploatering bör ske i syfte att skapa och stödja de kulturhistoriska värdena och vara begränsad. Komplettering av bebyggelse kan t.ex. utföras med stöd av kunskap om tidigare placering av byggnader.
- Verksamheter som stödjer världsarvets värden bör befrämjas.

Bakgrund

Drottningholm med ett antal byggnader och ett avgränsat område byggnadsminnesmärktes 1935. Byggnaderna omfattas av skydd antingen i sin helhet eller till exteriören. Området får inte bebyggas eller ändras på ett sådant sätt att dess karaktär ändras. RAÄ prövar alla ändringar i strid med byggnadsminnesförklaringen med stöd av § 7 samt övergångsbestämmelser under punkt 3 i förordningen samt 21 § kungörelsen (1920:744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet. RAÄ avser att inom kort lämna ett förslag till skydds-föreskrifter till regeringen för beslut. Förslaget innebär bland annat ett utökat skydd avseende antalet byggnader och omfattningen av området.

RAÄ arbetar med att de statligt ägda fastigheterna på Lovö ska bilda en värdefull fastighet enligt § 16, FSBM.

Området ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövården enligt Miljöbalken (1988:808). Världsarvet Drottningholms kärnområde utgör en del av planområdet och det övriga planområdet ingår i världsarvets buffertzonen enligt kommunens översiktsplan.

Statliga byggnadsminnen

Under rubriken byggnadsminnen ska det anges att det inom planområdet finns SBM. SBM, byggnader och område, ska tydligt redovisas på karta och skilja sig från de byggnader som i planen märks med Q och områden som märks q₁ och q₂. Detaljplanens bestämmelser ska inte strida mot eller försvaga det skydd som SBM redan har.

Det bör framgå av detaljplanen att ändringar av SBM ska tillståndsprövas av RAÄ och att utöver den kommunala bygglovgivningen behöver fastighetsägaren även ansöka om tillstånd till ändringar hos RAÄ.

Byggnader (SBM) som är särskilt nämnda (utpekade) enligt gällande beslut om byggnadsminnesmärkning skyddas antingen i sin helhet eller enbart av ett exteriört skydd. Ej utpekade byggnader som ligger inom SBM-området har inte några formella restriktioner enligt FSBM. SBM-området får inte ytterligare bebyggas och inom området får inte dammar, terrasser eller trädbestånd ändras på ett sådant sätt att områdets karaktär ändras.

Följande byggnader och fastigheter inom detaljplaneområdet omfattas av FSBM:

- Pagebyggnaden är utpekad i skyddsföreskrifterna men ligger utanför SBM-området och omfattas därmed inte av områdesskyddet.
- Stenvärdshuset är utpekad i skyddsföreskrifterna och ligger inom SBM-området (Drottningholm 1:1).
- Drottningholm 1:3 (Gula knuten) är inte utpekad i skyddsföreskrifterna men ligger inom SBM-området.
- Drottningholm 1:8 är inte utpekad i skyddsföreskrifterna men ligger inom SBM-området.

RAÄ arbetar med att upprätta skyddsföreskrifter för Drottningholm. Enligt det preliminära förslaget ska f.d. Dragonstallet, som ligger inom planområdet, ingå i byggnadsminnet.

Statligt ägda fastigheter

Av planen ska tydligt framgå de fastigheter som staten äger. Fastighetsförteckningen verkar inte vara komplett, t.ex. saknas ägaruppgifter om Drottningholm 1:8, 1:57 och 1:59.

Världsarv

Världsarvets kärnområde är i omfattning lika med det SBM-område som definierades vid byggnadsminnesförklaringen 1935. Det formella skyddet av världsarvet hanteras enligt FSBM. Världsarvets gräns inom planområdet bör markeras. Stor restriktivitet ska råda med ändringar inom detta område. Från världsarvets område synliga nytillskott ska undvikas inom planområdet. Åtgärder och ändringar inom buffertzonen bör i första hand bidra till världsarvets värden, behov och utveckling. Historiskt har det inom Malmen funnits ett flertal verksamheter med koppling till slottsområdet. Åtgärder för att återupprätta kontakten mellan Malmen och slottsområdet bör befrämjas.

Varsamhetsbestämmelser

RAÄ anser att bestämmelserna är väl utformade och noterar dessutom att möjlighet till återställande till ursprunglig utformning medges i enlighet med Plan- och bygglagen. Detta kan gälla t.ex. att återställa förvanskningar eller att komplettera förlorad bebyggelse och därmed bidra till det kulturhistoriska värdet. Dock ska kunskapsläget vara tillfyllest inför återställanden eller rekonstruktioner.

Skyddsbestämmelser

Eftersom ett antal byggnader i planen saknar rivningsförbud och berörda fastigheter ges byggrätter befarar RAÄ att följden kan bli förnyelse genom rivning och att ersättningsbyggnaderna blir större och därmed riskerar områdets karaktär att ändras.

Planbeskrivningens hänvisning till byggnadsminnen avseende ändring och underhåll av rödmarkerade byggnader ger inte tillräcklig vägledning och stämmer inte heller överens med de byggnadsspecifika skyddsbestämmelser (BM) eller det skydd som SBM har. Däribland är Stenvärdshuset och Pagebyggnaden utpekade i byggnadsminnesförklaringen vilket betyder att både exteriöra och interiöra åtgärder tillståndsprövas av RAÄ samt att stenvärdshusets tomtmark inte ytterligare får bebyggas.

Utformning av nybebyggelse – om restaureringsideologiska förhållningssätt

RAÄ ställer sig negativt till planbestämmelsen rörande utformning och utförande: "Nya byggnader ska ha arkitektonisk utformning som speglar sin tillkomsttid". I planbeskrivningen sägs att "nyttillskott ska återspegla vår tids stilideal" och att det är möjligt att "ge byggnaden ett uttryck som speglar det rådande stilidealet". RAÄ befarar att dessa formuleringar till riktlinjer för hur tillägg och nya byggnader ska gestaltas lätt kan leda till oönskade resultat, trots de förtjänstfulla resonemang som förs. Enligt PBL ska vid planläggning bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde skyddas samt ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

RAÄ anser att tillägg och kompletteringar inom Malmen ska anpassas till eller utgå från sin omgivning i syfte att en god helhetsverkan uppnås med den äldre miljön avseende skala, material, färgsättning, detaljer m.m. Av särskild vikt är att tillbyggnader anpassas till den befintliga byggnaden och att underhållsåtgärder tar vara på byggnadens kulturhistoriska värden. Inom Malmen bör generellt nya inslag underordna sig och samspela med det befintliga istället för kontrastera mot det. Detta förhållningssätt behöver dock inte betyda att eventuell ny bebyggelse ska kopiera det gamla. Det nya ska ansluta till områdets karaktär, respektera och hänsynsfullt anpassa sig till omgivning och formspråk.

Kunskapsunderlag och analyser

Det finns ett omfattande historiskt material, beskrivningar, inventeringar och dokumentationer av planområdet. En kulturhistorisk klassificering (värdering) på byggnadsnivå har tagits fram av Stockholms länsmuseum och vidareutvecklats något i samband med planarbetet. Den till planhandlingar hörande, framför allt, stilhistoriskt inriktade byggnadsanknutna beskrivningen bör vidareutvecklas till en mer heläckande kulturhistorisk områdesanalys, t.ex. med stöd av DIVE-metoden. Denna analys bör sedan ligga till grund för områdets bevarande och utveckling.

Kultur- och fritidsnämnden

På Drottningholmsmalmen har bebyggelse tillkommit kontinuerligt sedan 1700-talet och karaktäriseras av ett antal bebyggelsehistoriska epoker som är mycket tidstypiska och välbevarade. Det är mycket värdefullt att området nu får skyddsbestämmelser för kulturmiljön.

Möjligheter bör finnas till fortsatt utveckling av området med måste kombineras med ett långtgående skydd. Kontoret instämmer i länsmuseumets bedömning att föreslagna byggrätter är för generösa och det krävs noggranna studier av hur de kommer att påverka områdets kulturhistoriska värden.

I planen bör vidare prövas hur gångvägar ordnas så att tillgängligheten till området ökar.

Stockholm Vatten

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

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status ska förbättras och att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Då Mälaren omfattas av Vattendirektivet och då aktuellt planområde ligger inom östra Mälarens vattenskyddsområde är det mycket viktigt att alla fastigheter (befintliga och tillkommande) inom planområdet ansluts till Ekerö kommuns spillvattenavloppsnät för avledning till avloppsreningsverk med utsläpp av renat avlopp till Salt-sjön.

Dagvattenhanteringen för planområdet bör utformas, följa en dagvattenstrategi, som inte ökar utan helst minskar föroreningsbelastningen på Mälaren.

Stockholm Vatten har inom planområdet två huvudvattenledningar med vattenanslutning till fastigheter. Stockholm vatten måste inom planområdet utan problem kunna åtgärda respektive sköta drift- och underhåll av dessa huvudvattenledningar och vattenanslutningar till fastigheter. U-område för dessa huvudvattenledningar införs på plankartan.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund hänvisar till tidigare yttrande samt lämnar följande synpunkter på begäran av stadsarkitektkontoret Ekerö kommun.

Eftersom delar av detaljplaneområdet består av gammal träbebyggelse och byggnader som är byggnadsminnesförklarade bör avståndet mellan gammal och ny bebyggelse särskilt beaktas för att såvitt möjligt undvika eller begränsa skador på kulturmiljö till följd av brand. Äldre byggnader är ofta konstruerade på ett sådant sätt och med sådana material att en inträffad brand kan få omfattande konsekvenser. Vid nybyggnation invid sådan bebyggelse bör därför erforderligt avstånd mellan byggnaderna särskilt utredas. Beaktande av avstånd mellan byggnader påpekades även i plansamrådet men har inte kommenterats i samrådsredogörelsen.

Trafikverket

Trafikverket noterar att en bestämmelse införts i plankartan vilken reglerar att ombyggnader och nybyggnader ska beakta att gällande riktvärden för buller uppnås. Bestämmelsen är viktig för att säkerhetsställa en framtida god boendemiljö i området. I samrådsskedet framförde Trafikverket en önskan om att anslutningen väster om fastigheten Drottningholm 1:8 skulle stängas. Enligt bifogad plankarta har detta ej justerats.

Lövö Hembygdsförening

Drottningholm är en by, i ett land där få byar finns kvar sedan storskiftet. Det unika i Drottningholms karaktär bevaras mycket tack vare att byns gator är belagda med grus. Det ger bebyggelsen landsbygdskaraktär. Att asfaltera, och än värre att bredda vägarna, skulle förvandla Drottningholm till ett vanligt villasamhälle. Asfaltvägar

skulle förstöra Drottningholms speciella karaktär av by. Det gäller särskilt Gustav III:s väg, som är byns huvudåder. Vi är alltså nöjda med att det nya förslaget till detaljplan anger att Malmens gator även i fortsättningen ska vara grusade.

Drottningholmsmalms silkesmaskodlingar

Råvaran för tillverkningen av silkestyger var silkesmaskens kokonger, som bara kunde odlas på mullbärsbuskar. För att förse sidenväveriet i Canton med silke hade drottning Lovisa Ulrika sannolikt etablerat en mindre mullbärsplantering på Drottningholm redan i början av 1750-talet. Några år senare behövdes en större yta för silkesmaskodling. varför hovmarskalk Gustaf Jacob Horn i augusti 1755 skrev ett brev till befallningsmannen på Drottningholm, att man för detta skulle utnyttja den "åker-täppa" som bokhållaren Widing brukade. Enligt 1745 års Drottningholmskarta brukade den dåvarande "byggnadsskrivaren" ett område som sträckte sig utefter nuvarande Gustav III:s väg. Beläget i en sänka sydväst om vägen och Malmenberget låg åkertäppan i lä för kalla nordanvindar. Med stor sannolikhet var det samma täppa som Widing brukade tio år senare.

Sommaren 1756 uppfördes en timrad stuga för fransmannen Jean Meurain som engagerats för att sköta Lovisa Ulrikas mullbärsträd och "SilkesMatskar". Möjligen är det husen på Drottningholm 1:5 som ursprungligen blev byggda för silkesmaskodlaren Meurain. Själva täppan blev senare fruktträdgård tillhörig Övre Svanteberg.

I den s.k. Berchska samlingen i Nordiska Museet bevaras provstycken av två sidenbrokader vävda i Kanton av silke producerat på Drottningholm. De betraktas inte bara som framstående prov på vad 1700-talets svenska sidenväverier kunde prestera utan också som viktiga dokument över en mycket speciell företeelse i Sveriges ekonomiska historia. Även det bevarade grönområdet på Malmen borde betraktas som ett vittnesbörd över drottning Lovisa Ulrikas mullbärsplantering och merkantilistiska strävanden, och därmed ha stark anknytning till Världsarvet Drottningholm. Medan ett antal ekonomihistoriker besökt Malmen för att se området där mullbärsplanteringen låg, tycks dock kunskapen om och intresset för denna inte vara så stort rent antikvariskt. Inte någonstans i Läns museets kulturmiljöanalys eller i kommunens handlingar kommenteras den stora fruktträdgårdens historia.

Drottningholmsmalmen kan vara ett fornlämningsområde

Lövön är en av Sveriges rikaste lokaler för fornfynd och många platser där fornfynd gjorts är ofullständigt undersökta. Ett exempel är just Drottningholmsmalmen. I samband med schaktningsarbete har det gjorts fynd av stenyxor. Det är två skafthålsyxor av sten och de är de enda av detta slag som är kända från Lovö. Fynden av dessa yxor, särskilt den kontext i vilken "Eriksbergssyxan" återfanns, ställer en rad frågor. Är de endast lösfynd utan anknytning till bebyggelse eller begravingar i närheten? "Eriksbergssyxan" skulle kunna tyda på det motsatta. Området bör därför inventeras. Börjar man gräva kan man stöta på fornlämningar och då måste exploatören betala utgrävningen.

Sammanfattande slutsatser

Förändringar på Drottningholmsmalmen måste ske med stor omtanke och under ledning av personer som har kunskaper på relevanta områden. Denna s.k. försiktighetsprincip antogs vid UNCED:s konferens om miljö och utveckling i Rio 1992. Innan några större förändringar på Drottningholmsmalmen görs måste därför Ekerö Kommun i samarbete med fackmyndigheter genomföra en konsekvensutredning där särskilt kulturhistoriska intressen måste vara företrädda.

Dessutom kommer hela Lovön om några år att vara ett Kulturvårdsområde. Länsstyrelsen har tillsatt en arbetsgrupp, som under ca två år ska undersöka vad som är särskilt angeläget att skydda. Man kommer att göra detaljerade bestämmelser om skyddsvärda miljöer, som troligen inte får röras utan medverkan av särskilt utsedda experter. Drottningholmsmalmen är ett område som troligen kommer att omgärdas av dessa skyddsbestämmelser.

Förslaget till detaljplan för Drottningholmsmalmen kan därför tolkas som att kommunen nu vill genomföra förändringar som senare kan bli otillåtna.

Den organiska princip vi nämnt ovan måste alltid vara vägledande vid förändringar av Drottningholmsmalmen. Innan till exempel en byggrätt utnyttjas måste byggnadsnämnden tillsammans med fackexperter undersöka området för att garantera att inte en kulturhistoriskt intressant miljö förstörs. Under de senaste 65 åren har nybyggnadstakten varit måttlig och ganska eftertänksam även om enskilda nybyggen väckt reaktioner. Resultatet har i tidens sken blivit bra och nu vill inte många riva de hus som väckte reaktionerna. Den låga tillväxttakten har alltså gynnat byn Drottningholmsmalmen. Den organiska tillväxten måste vara självklar även i framtiden.

Drottningholmsmalmens vägförening

Samfälligheten består av vägar (inklusive vägrenar, parkeringsplatser, slänter och vändplaner mm), dagvattenledningar och vägbelysning. Samfälligheten regleras av den förrättning som Lantmäterimyndigheten registrerade 2006.

Samfälligheten

Samfälligheten har uppmätts enligt Lantmäteriet. Planförslagets gränser mellan samfälligheten och vissa fastigheter överensstämmer inte med gränserna angivna i förrättningen. Styrelsen anser att detaljplanens yta inte ska vara mindre än det gatuyta som anges i förrättningen.

Parkering

Styrelsens mening är att boendeparkering i möjligaste mån ska ske på respektive fastighet eller, där möjlighet till parkering på fastighet saknas, på lokal boendeparkering eller i enlighet med för området gällande föreskrifter. Parkering för besökande på Drottningholmsmalmen bör ske på respektive fastighet eller i enlighet med för området gällande föreskrifter. Styrelsen hemställer att kommunen beaktar detta vid fastställande av skyddsbestämmelserna för området.

Vägunderlag

Planförslaget innehåller en föreskrift att vägunderlaget, där detta består av grus, inte ska få ändras till asfalt. I avsaknad av en konsekvensanalys i förslaget rörande utökad trafik vid eventuell ökad mängd boende i området vill styrelsen framhålla att en föreskrift om grus kan innebära en begränsning i frågan om underhåll, trafiksäkerhet och miljöhänsyn som inte är lämplig.

Styrelsen hemställer att föreskriften tas bort i syfte att vägunderlag ska få bestämmas enligt vad som krävs för att vägarna ska kunna användas på bästa möjliga sätt efter vad omständigheterna kräver.

Konsekvensanalys

Vad som gör malmen till ett riksintresse för kulturmiljön är inte endast utformningen i sig av olika byggnader utan i hög grad också helhetsmiljön vari det småskaliga vägnätet utgör ett viktigt inslag. Det är svårt att bedöma från planförslaget i vilken grad belastningen på vägnätet kan komma att förändras. I avsaknad av konsekvensanalys

gör styrelsen den bedömningen att den föreslagna planen leder till en ökad belastning på vägnätet vilket i sin tur kan leda till krav på anpassningar innebärande kostnader för föreningens medlemmar. En sådan anpassning kan också leda till att viss tomtmark kan komma att behöva tas i anspråk vid exempelvis breddning av körbana och anpassning av vändplaner.

Enligt styrelsens mening bör det göras en detaljerad konsekvensbeskrivning för det långsiktiga perspektivet av vad förslaget skulle innebära för vägnätet innan förslaget blir antaget.

Föreningen Drottningholmsmalmen

Föreningen beslöt vid ett allmänt möte 18 januari 2011 att utarbeta detta gemensamma yttrande rörande frågor som gäller Malmen mera generellt. Föreningen avstår att yttra sig i frågor som rör enskilda fastigheter. Föreningen avstår därför från att gå in på frågor om vilken byggrätt som bör tillkomma de enskilda fastigheterna.

Väg- och parkeringsfrågor

Detaljplanen har förbättrats i många hänseenden jämfört med det förslag som var föremål för samråd. Föreningen delar uppfattningen att det är viktigt att bevara nuvarande småskaliga vägstruktur.

Den kritik Föreningen framförde i yttrandet över samrådsförslaget angående parkeringsfrågor har i huvudsak tillgodosetts. Det gäller dock inte avstyrkandet av utvidgad parkering på Dragonvägen invid 1:43. Föreningen hänvisar till det tidigare yttrandet. Föreningen finner det också mycket bra att man i detaljplanen har tagit bort det tidigare förslaget om gemensamhetsanläggning för gångväg vid Henriksberg och likaledes om park och gemensam brygga på den privatägda fastigheten 1:30.

Konsekvensanalys

Detaljplanen har föregåtts av en välgjort kulturmiljöanalys och presenterats såsom en bevarandeplan för Malmen. I planunderlaget framhålls vikten av att bevara Malmens miljö på många ställen. Vad som gör Malmen till ett riksintresse för kulturmiljön är inte endast utformningen i sig av olika byggnader utan i hög grad också helhetsmiljön. Det är svårt att bedöma utifrån det planförslag som föreligger i hur grad denna miljö skulle komma att förändras. Föreningen efterlyser ett tydligare resonemang om de olika överväganden som ligger bakom planförslaget. En detaljerad konsekvensbeskrivning i ett långsiktigt perspektiv av vad förslaget till detaljplan skulle innebära för Malmens karaktär och framtid bör göras innan det blir antaget.

Badplatsen

På 1:64, nära gränsen till 1:11, finns ett vattenområde med gemensam brygga. Det rör sig om en liten, lokal badplats som sköts i enkla former av de närboende genom Föreningen Drottningholmsmalmen. Omklädningshytter, toalett eller dylikt saknas. Eftersom det inte är fråga om en allmän badplats utan en lokal badplats för de närboende på Malmen bör den inte betecknas som WB₁ i planen.

Lekplatsen

På Malmen finns en mindre lokal lekplats, belägen på södra sidan av Eriksbergsvägen. Lekplatsen ligger enligt kartan utanför planområdet men är inritad i förslaget till detaljplan såsom bollplan. Området har emellertid också lekanordningar såsom sandlåda och gungställning. För de boende på Malmen är det viktigt att området har tillgång till en lokal lekplats. Föreningen förordar att lekplatsen markeras tydligare och läggs in i planområdet.

Trädgårdar och träd

Föreningen anser att planen tydligare bör understryka den stora betydelse som trädgårdarna med tillhörande anläggningar har för miljön i området. Föreningen anser att planen inte ska innehålla någon generell föreskrift om att det fordras bygglov för att fälla träd på de enskilda tomterna med mer än 30 cm i stamdiameter. Det är ofta en fördel att träd som växt sig särskilt stora inte tillåts dominera trädgårdslandskapet utan fälls. I praktiken har problemet på Malmen varit att fastighetsägarna dragit sig för kostnaderna för att fälla träd och att dessa därför många gånger tillåtits växa sig för stora. Läget är dock ett annat när det gäller särskilt värdefulla träd såsom gamla ekar och kastanjer. De gräsklädda vägrenarna är också ett viktigt inslag i helhetsmiljön som tydligt bör noteras.

Utformningen av nytillkommande bebyggelse

Den gamla bebyggelsen på Malmen är delvis uppförd i småstadsliknande utformning vid gata eller tomtgräns. Föreningen invänder som tidigare sagts inte mot att detaljplanen tillåter nytillkommande bebyggelse med sådan placering i större utsträckning än i 1946 års plan, men det måste beaktas att förutsättningarna för en sådan placering varierar mellan olika delar av området.

I planförslaget uttalas att nya byggnader samt tillbyggnader ska ha en utformning som "speglar det rådande stilidealet". Detta finner Föreningen fortsatt klart olämpligt som en generell bestämmelse. Som framgår av planbeskrivningen finns på Malmen lyckade exempel på byggnader som tillkommit relativt sent med medvetet anknytning till äldre stil. Inte minst kan det vara lämpligt att tillbyggnader utformas stilmässigt så att de anknyter till anslutande äldre huvudbyggnad. Enligt Föreningens mening bör nytillkommande bebyggelse kunna utformas såväl i lämplig traditionell stil som i nutida arkitektur. Det viktiga är att bebyggelsens utformning håller kvalitet i den stil som valts och visar hänsyn mot områdets karaktär. Föreskriften i planförslaget bör utgå eller uttrycka vad som sagts här.

Stiftelsen Silviahemmet

Stiftelsen Silviahemmet äger dels verksamhetsfastigheten Drottningholm 1:9, och dels småhusfastigheterna Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70 och 1:71, samt marksamfälligheterna Drottningholm s:1 och s:2. Silviahemmet anser att tillåten byggrätt 250 m² ska gälla per tomt, inte per nuvarande fastighet.

För att uppfylla kravet om minsta storlek på 2 000 m² avser Silviahemmet att hos lantmäteriet ansöka om en fastighetsreglering så att den ca 55 meter långa gränsen mellan Drottningholm 1:9 och 1:48, 1:70 och 1:71 flyttas i genomsnitt 3 m åt väster för att tillföra 153 m² till befintliga 3 847 m². Då uppfylls kravet på 4 000 m² och avstyckning av två tomter om vardera 2 000 m² kan ske.

Marksamfälligheterna s:1 och s:2 är per definition delägda av och är till för gemensamt nyttjande parvis mellan fastigheter, så att s:1 utnyttjas av Drottningholm 1:48 och 1:70 resp. 1:2 av 1:71 och 1:58. Här har planförfattarna inte tänkt. Menar planförfattarna verkligen att samfälligheterna s:1 och s:2 skulle bestå och fortsätta samnyttjas trots att idag fyra delägande fastigheter slås samman till en enda fastighet. Då faller ju hela grunden för att alls ha samfälligheter och då ska samfälligheterna upplösas. Inget om detta berörs i genomförandebeskrivningen när det gäller vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande. Genomförandebeskrivningen uppfyller därmed inte lagkraven i 6 kap. 1 § PBL på vad en sådan beskrivning ska redovisa.

När det gäller Silviahemmets fastighet Drottningholm 1:9 som har bestämmelsebeteckningen g₁ vill vi invända att den beteckningen har placerats på Silviahemmets besöksparkering. Markeringen ska flyttas så att besöksparkeringen inte måste flyttas och inte heller blir parkering för de fastigheter som ska ingå i den gemensamhetsanläggning som där har tänkts. In- och utfarten för Drottningholm 1:73 får inte på något sätt störa dagvård- och utbildningsverksamheten på Silviahemmets fastighet Drottningholm 1:9.

Carl Berg och Björn Berg, bostadsrättshavare Brf Malmen 8 (Drottningholm 1:2)

Kvarteret där fastigheten ligger är det enda inom detaljplanen norr om Dragonvägen som är kvar från Gustav III:s stadsplaneförslag. Staden planerades som slutna kvarter och denna del av kvarteret där fastigheten 1:2 ligger bör därför ha en större tillåten BYA än en villafastighet. I en analys som redovisats av Tengboms arkitektkontor finns på fastigheten en BYA på 497,5 m² (mätt från grundkartan). Uppmätning av befintlig BYA med bygglov under senare tid är 452,2 m². Därutöver finns äldre byggnader, bostadshus och förråd med BYA 101,7 m². Inom fastigheten finns alltså i laga ordning uppförda om BYA 553,9 m². Fastigheten ska ha en BYA som befintlig bebyggelse har och om detta ej sker tar planen inte hänsyn till rådande bebyggelseförhållanden och strider mot 5 kap 2 § PBL. Ska bebyggelsens omfattning minskas måste det uppmärksammas och motiveras i planbeskrivningen vilket ej har skett. Bergs yrkar att BYA sätts till 540 m² mot föreslagna 400 m².

Bergs yrkar vidare att de två äldre trappor varav den ena från 1700-talet, som ligger i Malmbacken ska omfattas av detaljplanen och läggas innanför kvartersgränsen.

År 2002 beslöt Ekerö byggnadsnämnd, dnr 202.015 att upprätta en ny detaljplan för norra delen av fastigheten. I underlaget till detta beslut redovisades en nybyggnad utmed Gustav III:s väg.

Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)

Trots att tomten 1:3 är en av Drottningholmismalmens minsta finns ett stort behov av ett trädgårdsförråd. Önskemålet är att planen ska möjliggöra en komplementbyggnad om ca 7 kvm inom den yta som på bifogat planutsnitt markerats med A. Den yta som markerats med C och som tangerar gränsen till 1:3 bör vara punktprickad. Likaså bör den yta som markerats med B och som sträcker sig längs gränsen till 1:3 kunna göras punktprickad med en bredd om 1,5-2,0 meter.

Att försöka få en uppfattning om planförslagets konsekvenser är inte lätt. Planhandlingarna innehåller varken någon illustration eller någon analys. Byggrätterna har minskat något sedan samrådet men förefaller ändå tämligen generösa. Möjligheten för en stor andel sekundära bostadshus talar för att det kommer att byggas många till ytan lite mindre bostäder. Om en stor del av planförslagets 3300 kvm tillkommande BYA fördelas på bostäder med en storlek kring 60-90 kvm kan det innebära en mycket kraftig ökning av biltrafiken på malmen. För att inte riskera planen syften bör därför en betydande reduktion av planens byggrätter göras.

Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)

Synpunkter gällande vår fastighet

Våra grindar, grindstolpar, brevlåda och staket körs ofta på och skadas av bilar som har svårigheter att vända i den tränga korsningen av Gustav III:s väg och Ekenbergsvägen. Även vårt hus med gaveln mot den smala Eriksbergsvägen blir skadat av bilar

som svänger in eller ut från motstående infart eller försöker vända. Gatuytan i korsningen och utefter Ekensbergsvägen behöver i planen ha samma omfattning som i den gällande planen och i gemensamhetsanläggningen Drottningholm ga:2.

Synpunkter i övrigt gällande förslag till detaljplan

Badet och bryggan vid norra stranden klassas i planen som allmänt bad, WB₁. Det är anlagt och sköts helt på privat basis av kringboende, numera inom ramen för Föreningen Drottningholmsmalmen. Ansvar för allmänheten kan vi inte ta. Allt badande sker på de kringboendes eget ansvar. Området bör markeras WB₂.

Vi anser att typ av vägbeläggning ej ska regleras i kommande detaljplan. Det bör vara en fråga för Vägföreningen hur vägarna ska skötas. Både ekonomi och praktiska synpunkter bör kunna få styra denna fråga även i framtiden. Skulle det tillkomma 20-40 nya hushåll i området torde grusvägarna ej tåla den ökade trafik som det skulle innebära.

Angående den föreslagna förtätningen av Malmens centrala delar är vi mycket negativa. Flera av de stora villorna tillsammans med komplementbyggnader kommer sannolikt att ombildas till bostadsrätter för flera familjer. Vägar och befintliga VA-nät tål inte den kraftiga exploatering som skulle kunna bli konsekvensen om de föreslagna byggrätterna för bostadshus utnyttjas till fullo. För att bevara Malmens karaktär bör antalet lägenheter per fastigheter begränsas till två.

Vi föreslår att den utökade lovplikten inte ska gälla mindre åtgärder och medföra höga avgifter. Det är inte rimligt att behöva betala höga avgifter för att söka lov för mindre åtgärder. Borde kunna handläggas förenklat genom samråd med byggnadskontoret utan avgifter.

Vattenområdet öster om Stenvärdshuset bör, för att inrymma båtklubbens hela brygga, vara större.

Flera bostadshus anknutna till den känsliga Ekensbergsvägen med lång tillfart genom området via Gustav III:s väg, bör undvikas.

Vi instämmer och anser att 1800-talets vägstruktur och vägområden, vilka visats både i 1947 års plan och i beslutet 2006 angående Vägföreningens ansvarsområde, inte får förvanskas.

I planbeskrivningen anges att bygglov krävs för borttagande av staket. Vi anser detta vara motiverat för de 1700- och 1800-tals mycket utsirade traditionella staket på naturstenssockel. Däremot bör enklare staket från 1940- och 50-talen som inte står på stensockel och är placerade i strid med planförslagets markanvändning tas bort utan bygglov. Dessa enkla, nya staket kan, som gjorts utefter Gustav III:s väg, ersättas av häckar på respektive tomtmark, såsom det var under tidigare århundraden.

Bollplanen och lekplatsen öster om Malmen är väsentliga för de boende och bör ingå i detaljplanen.

Drottningholmsmalmen Vägförening bildades 2006 enligt beslut av Lantmäterimyndigheten till Gemensamhetsanläggning Drottningholm ga:2. Det anges i beslutet att körbanebreddens ska vara mellan 3 och 3,5 meter och därtill kommer inom vägområdet slänt och vägren fram till angränsande fastighetsgräns. Vägområdet behöver för snöröjning och annat underhåll vara 5 - 6 meter brett, som i gällande detaljplan och i gemensamhetsanläggningen Drottningholmsmalmen ga:2.

Gatuområdet i den utställda detaljplanen överensstämmer inte med Lantmäteriets beslut och ej med det gamla traditionella vägområdet enligt äldre planer. Gatuområ-

det på Eriksbergsvägen är på detaljplanen endast 2,5 meter brett och tycks inte inkludera fastigheten Drottningholm 1:17. För att möjliggöra vändplats i korsningen med Gustav III:s väg samt traditionell, ursprunglig och beslutad bredd av Ekensbergsvägen, anger Lantmäteriet att vägområdet, som i de äldre planerna och av gammal tradition, ska inkludera Drottningholm 1:17.

Henrikssons hemställer att:

1. Gatuytan i vändplanen och utefter Ekensbergsvägen bibehålles i sin mer än hundraåriga utformning och enligt nu gällande detaljplan och gemensamhetsanläggning (ga:2) och därför ska inkludera området Drottningholm 1:17.
2. Byggrätter för tillkommande bostadshus reduceras. Högst två lägenheter per fastighet bör tillåtas.
3. Båtklubbens område WB₁ utökas.
4. Tillkommande nya anslutningar till Ekensbergsvägen begränsas.
5. Den sjunde punkten under rubriken bygglovsplikt på sidan 20 ändras till: ändring och borttagande av omsorgsfullt utformade murar, trappor, plank och staket med naturstenssockel med ursprung på 1700- och 1800-talet, vilka är placerade i överensstämmelse med planens markanvändning.
6. De två första bestämmelserna på sidan 14 ändras till: - Den småskalig ålderdomliga och ursprungliga vägstrukturen och vägområden från 1800-talet ej får förvanskas. – Tomters ursprungliga omgärdning, såsom plank, murar gammaldags 1700- och 1800-talsstaket på naturstenssockel och grindar, vilka är placerade enligt planens markanvändning, ska bevaras.
7. Bryggan och badet vid norra stranden ska markeras med WB₂.
8. På sidan 2 i genomförandebeskrivningen står "ingen förändring av vägnätet föreslås i detaljplanen. Vägarna med dess gamla dragning och utformning utgör en viktig del av upplevelsen av kulturmiljön." Planen bör därför anpassas till gatuytorna i ga:2.

Kate Lind af Hageby och Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)

Lind af Hageby anser att det nu liggande detaljplaneförslaget har genomgått många förbättringar i jämförelse med det tidigare samrådsförslaget. Det kvarstår dock förbättringspotential, främst genom att analysera att de förändringar man föreslår får önskvärd verkan. Det är bättre att tänka igenom förslaget en ytterligare gång för att försäkra sig att den har de styrande parametrar som behövs för att målen "bevarande och utveckling" ska uppnås under hela den tid planen ska ha sin verkan.

Antal lägenheter per fastighet

Ett problem som inte har uppmärksamats tillräckligt i detaljplanearbetet är förändringen av lägenhetsantalet i området. Lind af Hageby skrev om det i sitt förra yttrande och några andra grannar och remissinstanser gjorde det också. Hur kommunen tänker vad gäller förändringen av lägenhetsantalet i området har dock inte kommenterats i samrådsredogörelsen eller motiverats på något annat ställe i utarbetandet av detaljplanen.

I nu gällande byggplan finns en begränsning på max två lägenheter per fastighet. Vissa fastigheter har under åren fått respit från detta, ibland genom en ny detaljplan för fastigheten ibland på annat sätt. I det utställda förslaget finns dock inte denna lägenhetsbegränsning kvar utan det står enbart i planbestämmelser under utnyttjandegrad/fastighetsindelning följande: "Antalet lägenheter per fastighet får uppgå till det antal som kulturmiljön medger utan att påverkas negativt".

Lind af Hageby är mycket oroliga över konsekvenserna av denna förändring för områdets utveckling. Anledningen är att området alltid kommer att klara en lägenhet ytterligare utan att kulturmiljön märkbart påverkas negativt. Men hur många ytterligare lägenheter klarar området som helhet utan att tappa i kulturhistoriskt värde? Detta bör analyseras och anges i detaljplanen som hjälp vid beslut i framtida byggnadsnämnder.

Varje ny lägenhet innebär ändring av användning av befintliga byggnader, ökad trafik, samhällsservice, nybyggnation, uteplatser, staket mm. Idag består området av ca 60 fastigheter och kanske 100 lägenheter. Den begränsning som finns idag är således ca 120 lägenheter, med de undantag som finns är det kanske ytterligare tio. Även den nya detaljplanen bör ha en begränsning på max ca 130-150 lägenheter i området. Nya lägenheter bör främst uppkomma på obebyggda tomter eller tomter som styckas. Endast ett fåtal ytterligare lägenheter bör tillåtas på bebyggda tomter och då främst på de större.

För en fastighetsägare som vill sälja sin fastighet är en ombildning till bostadsrättsförening med så många lägenheter som möjligt på den tillätta byggnadsarea man får uppföra ett attraktivt alternativ ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett annat scenario är att en fastighetsägare kan bygga ytterligare en lägenhet på sin fastighet i befintliga byggnader eller i en ny byggnad i syfte att hyra ut. En framtida utveckling kan även vara att kulturhistoriska byggnader (röd- och grönmarkerade i detaljplanen) byggs om till bostadsrättsföreningar med 2-4 lägenheter i varje byggnad. Är det en önskvärd utveckling för Malmen som kulturmiljö? Om inte lägenhetsantalet styrs hårdare är vår tro att antalet lägenheter på sikt kan mer än fördubblas till 2-300. Detta får negativ påverkan på kulturmiljö, trafik, småskaligt vägnät mm.

Lind af Hagelbys förslag är att lägenhetsantalet även i fortsättningen ska vara styrt i planbestämmelserna. Antingen görs en prövning idag av max antal lägenheter per fastighet och skriver in det som en regel för varje fastighet eller så gör ni en mall kopplat till tomtstorlek. De som redan idag har fler lägenheter än vad mallen anger får naturligtvis behålla dessa, med dessa rättigheter inskrivna i detaljplanen. Problemet för framtida byggnadsnämnder är annars att det redan idag finns små tomter med många lägenheter som man kan hänvisa till. Ur ett rättviseperspektiv kan man då hävda att man själv vill öka antalet lägenheter på sin fastighet. Det kan vara svårt för byggnadsnämnden att motivera ett avslag med att kulturmiljön påverkas negativt när man redan har godkänt andra lägenhetsansökningar samt att det finns andra likartade eller mindre fastigheter som har ett större lägenhetsantal.

Regeln om pliktlov för att fälla stora träd

Lind af Hageby förstår vart man vill komma med denna regel, dvs att man inte hugger ner alla/för många stora träd på sin tomt och därmed ändrar i trädgårdarnas karaktär. Konsekvensen av regeln kommer på sikt innebära att det blir ännu fler stora träd i villaområdet. Är det något som är eftersträvanvärt? En fråga man kan ställa sig är om Drottningholmsholmsmalmen idag har för få stora träd eller att det har funnits ett problem med att fastighetsägare har huggit ned för många träd. Lind af Hagebys svar är nej snarare tvärtom att det idag finns för många stora träd för den kulturhistoriska miljön. Om stora träd står för nära de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna förtar de upplevelsen av området på ett sätt som inte varit fallet tidigare.

Ur biologisk synvinkel är stora ädellövträd mycket värdefulla. Är det därför denna regel är införd? Lind af Hageby tycker inte riktigt att det är villaträdgårdar som ska stå för detta värde i samhället. I varje fall inte mer än vad som redan idag finns på

Malmen. I området finns ju även "Naturområden" avsatta. Dessa skulle kunna få en skötselplan på sig för att gynna den biologiska mångfalden. Stora ädellövträd och tallar skulle kunna sparas. Granar, sly och mindre tallar skulle tas bort. Huggna träd skulle kunna lämnas på marken (död ved är ännu viktigare för den biologiska mångfalden) och om någon ville driva det så skulle man även kunna hävda att marken med betande får för att gynna en högre diversitet i markfloran.

Sammanfattningsvis anser Lind af Hagebys att regeln om pliktlov för att fälla stora träd är onödig, byråkratisk och kostsam. Fler stora träd än vad som finns idag kommer att inverka negativt på kulturmiljön. Lind af Hagebys yrkar därför för att pliktlovet tas bort.

Ändring av BYA

I samrådsförslaget föreslogs att Lind af Hagebys fastighet skulle ha högsta tillåtna BYA på 12 % eller drygt 470 m². Lind af Hageby tyckte att det var rimligt eftersom 350 m² redan var bebyggt på västra delen av tomten medan halva fastigheten på östra delen är helt obebyggt förutom ett gammalt lusthus. Denna östra del av fastigheten skulle kunna klara av en eller annan byggnad till utan att störa kulturmiljön. Delen är även separerad från den västra eftersom den i huvudsak ligger på en bergplata som är 5-8 meter högre än omgivningen. I utställningsförslaget har man minskat BYA till 400 m², vilket Lind af Hageby tycker är snålt tilltaget med tanke på att halva tomten är obebyggt. Lind af Hageby yrkar därför att man har kvar ursprungsförslaget på 12 % BYA eller åtminstone 450 m².

Ändring i klassificering av markens användande

Lind af Hagebys yrkar för förändringar i "begränsning av markens bebyggande" på fastigheten 1:10 enligt det förslag som markerats på en bifogad karta. Vissa ändringar har gjorts sedan samrådsförslaget medan andra ändringar som föreslogs inte godtog. Någon motivering till vad som gick igenom eller inte fanns inte med i samrådsredogörelsen varför Lind af Hagebys nu uttrycker samma önskemål.

1. Lind af Hagebys yrkar för att det ska finnas ett område på 2,5 meter runt de nuvarande husen som går att bebyggas. Detta för att möjliggöra att man kan bygga en inbyggd förstukvist/balkong eller mindre tillbyggnad på lämpligt ställe. Denna utbyggnad måste självklart vara byggnadshistoriskt anpassad till befintlig byggnad. Bakgrund/motivering: Lind af Hagebys tog bort en tillbyggnad från huvudbyggnaden år 2007 som var 2x4 meter i BYA och gick upp i två våningsplan med en balkong på det tredje. Denna tillbyggnad var drygt 100 år gammal men fult ombyggd på 60-talet och såg ut som en "ärta" på den strikta 1700-talsfasaden. Lind af Hagebys tog bort den av byggnadsvårdsskäl pga att den bröt i stil och form trots att de därmed blev av med ett badrum. Tillbyggnader behöver dock inte alltid bryta mot ursprungliga byggnadens karaktär utan kan till och med förstärka/förbättra den. Det finns många bra exempel på det i området eftersom de flesta hus på Malmen har fått en eller fler tillbyggnader sedan de uppfördes. Lind af Hagebys planerar det inte nu men har haft tankar på att man skulle kunna bygga en förstukvist liknande den på Birka. Birka är från senare delen av 1700-talet som vårt hus medan förstukvisten är senare tillbyggd (slutet av 1800-talet?) men utförd på ett pietetsfullt sätt så att det ser ut att vara original. Möjligheten att göra pietetsfulla tillbyggnader försvinner med liggande förslag vilket Lind af Hagebys tycker är olyckligt.
2. Vid den sydöstra gaveln står en bro/uteplats som delvis är takövertäckt och ansluter huset till den övre delen av trädgården. En möjlighet Lind af Hagebys vill ha kvar är att glasa in denna bro så att den blir en slags vinterträdgård som

ansluter till huset. Lind af Hagebys önskar därför att markklassificeringen ändras till att "marken får bebyggas".

3. Det mindre boningshuset på tomten har tidigare varit en tvätt- och bryggstuga och är kraftigt ombyggt ca år 1905 då byggytan ökade från 35 m² till 50m² samtidigt som en extra våning byggdes på huset. I en framtid vill Lind af Hagebys att det ska vara möjligt att göra en ytterligare ökning av byggytan och då förslagsvis på marken som ligger nordväst om huset. Därför yrkar Lind af Hagebys för att denna mark ändras i klassificering till marken får bebyggas. Ni har förändrat klassificeringen något i nu liggande förslag från samrådsförslaget men tyvärr inte tillräckligt för att man ska kunna göra en pietetsfull utbyggnad.
4. Tomtens nordvästra hörn står i förslaget klassificerat som mark som inte får bebyggas. Lind af Hagebys yrkar för att få det ändrat till "Mark får bebyggas med komplementbyggnader". Anledningen är av byggnadshistoriska skäl eftersom det tidigare stått en vedbod och en manglarbod på detta område. Om någon i framtiden vill återuppbygga dessa byggnader vore det väl en förstärkning av kulturmiljön och bör då inte hindras av nuvarande förslag till markklassificering. En tanke Lind af Hagebys haft är att man skulle kunna återbygga manglarboden som den såg ut men att den används som ett garage. På så sätt återställer man en tidigare byggnad samt får bort bilen och parkeringsplatsen som finns längs med Gustav III:s väg 10B. Det skulle vara en förbättring av kulturmiljön.

Familjen Davidsson (Drottningholm 1:11)

Uthuset i anslutning till båtbyggnaden som är inplanerat i samråd med Länsantikvarien år 1998 vill vi ha kvar exakt som det var i då gällande plan. Om så är möjligt så har vi ingen erinran mot planens utformning i övrigt.

Kompletterande yttrande daterat 2011-03-08

Vi bekräftar dagens samtal per telefon med vårt ombud arkitekt Rolf Renvall att vi inte längre har något att erinra mot det utställda förslaget till ny detaljplan för Drottningholm 1:11. Vi förutsätter att strandskyddet upphävs av Länsstyrelsen inom all kvartersmark.

Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)

Belding-Fellner håller fast vid tidigare inlämnade synpunkter gällande exploatering av Malmen. Förhållandena på Malmen medger en begränsad nybebyggelse, främst på nu obebyggda tomter, men en omfattande ökad exploatering är inte förenlig med riksintresset att bevara Malmens karaktär. Det är också så att vägnätet i stor utsträckning sätter ramen för den exploatering som är möjlig. Det småskaliga vägnätet medger ingen större tillkommande exploatering. Jag eftersöker en konsekvensanalys som beskriver i ett långsiktigt perspektiv vad detaljplanen skulle innebära för Malmens karaktär och framtid innan det blir antaget. Vad som gör Malmen till ett riksintresse för kulturmiljön är inte endast utformningen i sig av äldre byggnader utan i hög grad också helhetsmiljön. Det är svart att bedöma utifrån det planförslag som föreligger i hur hög grad denna miljö skulle komma att förändras. Klart är att förslaget medger en omfattande förtätning av bebyggelsen på Malmen med undantag av de delar som vetter mot Mälaren respektive mot Slottsområdet.

Realistiskt måste man utgå från att de möjligheter till nybebyggelse som planen ger successivt kommer att bli utnyttjade. Genomförs nybebyggelse enligt planen kommer detta att väsentligt ändra Malmens karaktär och utseende.

Belding-Fellner håller fast vid synpunkten om fastigheten 1:11 som vägrar att ta bort befintligt byggtält trots anmärkningar från byggnadsnämnden. Är det så att ett byggtält jämförts med en byggnad?

Sekundära bostadshus i två plan får uppföras på alla fastigheter där det inte finns något sådant idag. I gällande plan tillåts mycket få sekundära bostäder och något motiv för den utökande rätten till denna typ av bebyggelse ges inte. På grund av möjlighet till sekundära bostadshus i två plan på fastigheterna 1:13, 1:44 och 1:46 kommer, om fastigheterna bebyggs, utsikten mot Mälaren att skymmas vid promenader längs övre delen av Kvarnbacken. På fastigheten 1:44 har på senare tid på prickmark byggts ett garage som omvandlats till bostad och som i planförslaget tillåts byggas på med en våning. 1:46 har byggts ut i två omgångar de senaste tio åren och 1:13 är föremål för omfattande markarbeten och utbyggnad. Jag yrkar att sekundära bostadshus får uppföras bara i ett våningsplan.

Som jag uppfattade är minsta tomtstorlek 2000 kvm i den nya detaljplanen. Hur är det då möjligt att fastigheten 1:53 får tillstånd att stycka och därutöver bygga 250 kvm? Jag yrkar att antal tillåtna lägenheter blir högst 2, eller 3 om fastigheten är 3000 kvm eller mer.

Jag yrkar att byggrätter på Eriksbergsområdet, på fastigheter som vetter mot Eriksbergsvägen tas bort. Detta område har stor kulturvärde med sina gamla fornlämnningar och skulle förstöras för alltid.

Alla bygglovsansökningar ska behandlas av byggnadsnämnden.

Endast ett fåtal av föreslagna byggrätter behålls i planen.

Jag vill bevara alla de vackra träden, särskilt ekar och kastanjer, och vill ha bestämmelsen om bygglovplikt kvar.

Avslutande vill jag anföra att den utställda detaljplanen inte är färdig för antagande.

Johan Berg (Drottningholm 1:13)

Berg vill påpeka att i gällande detaljplan finns en väg på fastigheten 1:53. Vägen går från 1:13 med utfart till Ekensbergsvägen. Min inställning är att denna väg ska kvarstå. Om vägen tas bort i den nya detaljplanen uppstår planskada för fastigheten 1:13. Om ändring av utfarten från 1:13 planeras bör detta beskrivas samt alternativ väg anvisas. Berg instämmer i övrigt med Föreningen Drottningholmsmalmens yttrande.

Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)

Drottningholms slott med omgivande miljö är sedan 1991 upptaget på Unescos World Heritage list. I syfte att bevara de värden som finns på bl.a. Lovö med sin bebyggelsehistoria arbetar Länsstyrelsen på uppdrag av regeringen med en reservatsbildning av Lovö - Kårsön för att skydda våra mest värdefulla tätortsnära områden i länet från bl.a. följdexploateringar.

BYA

Enligt en sammanställning tillåter förslaget ca 3 000 kvm BYA i ny- och tillbyggnation, vilket motsvarar en 20 %-ig ökning jämfört med dagens bebyggelse.

Förhållandena på Malmen medger en viss nybebyggelse, främst på obebyggda tomter, utan att nämnvärt förändra områdets karaktär. Därutöver sätter det småskaliga och tidvis underdimensionerade vägnätet ramen för den exploatering som är möjlig.

Vår bedömning är att ny- och tillbyggnation i föreslagen omfattning kommer att påverka områdets karaktär och miljö och medföra en betydande förtätning som inte är förenlig med världsarvet, riksintresset, den tänkta reservatsbildningen av Lovö – Kårsön eller syftet med detaljplanen.

Vi anser att den föreslagna BYA om 3 000 kvm fortsatt är för generös och bör begränsas ytterligare, i synnerhet för Malmens centrala delar.

Antal hushåll per fastighet

Den föreslagna planen tror vi inte kommer leda till en stor mängd nya fristående villor utan i huvudsak tillbyggnader. Bortsett från bebyggelse som tillkommer på idag obebyggda fastigheter kommer merparten av fastigheterna i genomsnitt att medges en utökad BYA om drygt 30 kvm dvs. minst 60 kvm boyta fördelat på två våningsplan.

Adderas tillkommande boyta till befintlig så öppnar det möjligheter för många fastigheter för ett annat nyttjande än idag såsom flerfamiljsboende i befintlig huskropp. Att nyttja fastigheter på detta vis är en starkt tilltagande trend. En ökad BYA tror vi på sikt kommer att leda till ökat antal lägenheter per fastighet och därmed en förändring av områdets karaktär. En sådan förtätning äventyrar också den stilrenhet som idag finns på Malmen och som finns beskriven i Läns museets kulturanalys.

En följd effekt av det ökade antalet hushåll per fastighet blir en väsentligt ökad belastning på områdets småskaliga vägnät som det inte är dimensionerat för. Idag föreskrivs att parkering ska ske på fastighet men vid Brf eller liknade kommer trädgårdsplattarna sannolikt att användas för andra ändamål än parkering, med konsekvens att bilarna ställs på vägar och på vägren.

I befintlig plan anges för många fastigheter hur många lägenheter eller hushåll som tillåts. Vi kan inte se att det finns någon sådan begränsning i det nya planförslaget. Vi är av uppfattningen att en sådan begränsning borde finnas till förmån för området, dess karaktär och miljö och i syfte att förhindra följdexploateringar.

För information finns idag redan två fastigheter på Malmen som är i process att söka om att få bilda bostadsrätt utöver den idag befintliga brf Malmen 8.

Antal våningsplan

Dagens plan anger för många fastigheter begränsningar i antal våningsplan som tillåts på en huskropp. I föreslagen plan förefaller alla fastigheter med automatik tillåtas två våningsplan på tillåten BYA. Om så är fallet så ger det för flera fastigheter möjlighet till ytterligare boyta som inte är behandlad i dagens plan.

En ökad boyta genom att tillåta två våningsplan per huskropp i kombination med en ökad BYA öppnar också det för ett ändrat användningsområde av fastigheten och därmed en förändring av områdets karaktär – jämför punkten ”Antal hushåll per fastighet ovan”.

Att blanda enplans och tvåplans huskroppar med större och mindre huskroppar är en viktig del av områdets karaktär. Om alla fastigheter istället har två våningsplan ger det karaktären av ett likformigt villaområde och ändrar därvidlag områdets karaktär.

Vi förordar att man ser över och tydliggör dylika restriktioner i syfte att behålla områdets bykänsla och karaktär.

Parkering

Det bör framgå i det dokument som benämns "Planbestämmelser" tydligt framgå att parkering ska ske på fastighet eller på plats inom området där parkering är tillåten.

Vägar

Det småskaliga vägnätet utgör ett viktigt inslag i helhetsmiljön. Vägarna är smala och tillåter endast en begränsad trafik. Vi gör bedömningen att den föreslagna planen leder till en betydande förtätning på Malmen och en väsentligt ökad belastning på vägarna vilket kommer att kräva anpassning av vägarna i form av bredare körbanor, anpassning av yta för vändplaner och kan leda till att man pga ekonomi frångår grus som vägunderlag. Förutom betydande kostnader som fastighetsägarna tillfogas till följd av planen så kommer de nödvändiga åtgärderna i samtliga fall att påverka områdets karaktär bl.a. genom att vägnätet inte längre upplevs som småskaligt.

För att genomföra breddning av vägar och anpassning av vändplaner kommer i vissa fall tomtmark att behöva tas i anspråk. Detta påverkar områdets karaktär. Men svårare är den praktiska aspekten då sannolikt ingen fastighetsägare frivilligt kommer att lämna ifrån sig tomtmark.

Vi anser inte att den ökade belastningen på vägnätet och dess konsekvenser är beaktad i den föreslagna planen. Med tanke på att vägarna utgör en viktig del i områdets infrastruktur bör en nogsam analys göras innan ett antagande.

Fastighetsstorlek

Förslaget anger en minsta fastighetsstorlek om 2 000 kvm för Malmen vid avstyckning. Vi ser inget skäl att för en enskild fastighet Drottningholm 1:53 göra undantag från det förslaget. I de fall styckning medges bör det tydliggöras hur fördelningen av huskropparna ska ske.

SÖ-Malmen

Den föreslagna planen resulterar i en hög koncentration på Malmens sydöstra hörn. I en bevarandeplan kan det inte nödvändigtvis vara ett självändamål att återuppföra tidigare byggnation. Analogt ska man ta bort den byggnation som tillåtits på senare tid och som då motiverades av helhetsintrycket. Det finns också en poäng att i en bevarandeplan bevara miljön som den tar sig ut idag. Befintliga huskroppar i det området är dessutom pampiga och stilrena och kan komma att framstå som sekundära eller bli skymda av ny och mer dominerande bebyggelse.

Konsekvensanalys

Med tanke på detaljplanens livslängd har kommunen ett stort ansvar att bevara områdets kulturhistoriska intresse samt tillse att Malmens utveckling sker med största varsamhet. Kommunen har ett stort ansvar att visa på att konsekvenserna av den tänkta planen uppfyller de varsamhetskrav som har satts upp och att man med den presenterade planen på alla punkter når de satta målen.

Vi tycker att det är rimligt att man för det presenterade förslaget gör en ordentlig konsekvensanalys för att förstå vad det presenterade förslaget kan komma att leda till. En fördel med en konsekvensanalys är att den vid framtida tolkningar lämnar en tydlig indikation om intentionerna med planen och den vision som kommunen hade vid planens upprättande.

Förslag på frågor att belysa är:

- Uppfyller det presenterade förslaget syftet om en varsam utveckling av Drottningholmsholmsmalmen och bevarande av dess kulturhistoriska värde?

- Beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser Drottningholmsmalmen på ett sätt som överensstämmer med kommunens vision av hur Drottningholmsmalmen ska se ut om 50 år?
- Vad innebär planen för området som helhet och för varje fastighet enskilt?
- Förutom ökad BYA, vad i övrigt öppnar planen för som kan vara av intresse att beakta i ett planarbete?
- Har skönhetsperspektivet beaktats?
- Hur ser det ut med infrastruktur på området? Håller vägnät och VA mm vid ökad BYA och eventuella lägenhetsbildningar på området?
- Är det rimligt att infrastrukturen på Malmen som idag är privat ska fortsätta vara privat?
- Har de privata vatten-, avlopps- och vägföreningarna ens förutsättningar eller möjligheter för att lösa de frågor som uppkommer och som måste lösas som resultat av en ny plan eller måste sådan infrastruktur av nöd övergå i kommunal regi?
- Vem ska betala kostnaderna för gemensam infrastruktur till följd av konsekvenserna i planen och hur ska de fördelas?

Förbehåll

Givet att den i ny plan beslutade BYA och utformning för de fastigheter som närmast gränsar till vår fastighet Drottningholm 1:19 inte överstiger eller avviker från det presenterade förslaget så har vi för dessa fastigheter inga synpunkter. Skulle något annat bli gällande i detaljplaneprocessen förbehåller vi oss rätten att återkomma med synpunkter då sådan information för oss idag inte är känd.

Göran Linge (Drottningholm 1:20)

På fastigheten Klippan, Drottningholm 1:20, finns tre byggnader som är permanenta bostäder, ett garage samt ytterligare 3 små byggnader. En byggnad, ett badhus byggt på 1880 talet revs omkring 1950 - 1955.

Det är Linges önskan att det nu när ny detaljplan ska fastställas tydligt framgår att den sedan länge befintliga byggnationen på fastigheten inte står i strid med bestämmelserna i planen. Fastigheten Drottningholm 1:20 är en näringsfastighet. Under åren som gått sedan byggnaderna uppfördes har riksdag och regering fattat en rad nya beslut om bestämmelser som berör näringsfastigheter. Vissa av dessa villkor går inte att uppfylla på rimligt sätt med de föreslagna villkoren i den föreslagna detaljplanen. Bland annat behöver fastigheten tillföras tvättstuga och förråd för hyresgästernas förvaring. Linge har sökt och nekats bygglov för ett växthus, och ett pelletsförråd. Det kan enligt Linge anses angeläget att detaljplanens bestämmelser inte hindrar en övergång från oljeeldning till mer miljövänliga uppvärmningsmetoder.

Linge önskar att bestämmelserna inte ska hindra möjligheten att återuppföra det badhus som funnits på fastigheten. För att genomföra detta yrkar Linge att tillåten BYA ökas från 11 % till 14 %. Skulle yrkande avslås är det en åtgärd som medför att kulturvärdena påverkas negativt menar Linge.

Enligt Linges uppfattning om likställighetsprincipen är skillnaderna i högsta tillåtna BYA i % alltför stora. En ändring av högsta tillåtna BYA i % för fastigheten Drottningholm 1:20 från 11 % till 14 % synes mot denna bakgrund rimlig.

Linge har inlämnat en kopia av lantmäteriets senaste uppmätning av fastigheten. Trots detta finns inte rätt fastighetsyta i den av Per Jacobsson gjorda sammanställningen.

Linge anser att bygglovsplikten inte ska utökas när det gäller fällning av träd. På näringsfastighet måste förvaltningen ha möjlighet att med snabbhet åtgärda risker med träd som drabbas av sjukdomar.

En huvudfråga är i vilken utsträckning ny fastighetsbildning med ytterligare bebyggelse bör tillåtas på Malmen. Förhållandena på Malmen medger en begränsad nybebyggelse, främst på nu obebyggda tomter, men en omfattande ökande exploatering är inte förenlig med riksintresset att bevara Malmens karaktär. Det småskaliga vägnätet medger ingen större tillkommande exploatering.

Förslaget till ny plan medger en omfattande förtätning av bebyggelsen på Malmen med undantag av de delar som vetter mot Mälaren respektive slottsområdet. Enligt Linges mening finns det i viss utsträckning utrymme för ny bebyggelse på Malmen utan att detta i högre grad ändrar områdets karaktär. Det bör ges större möjligheter till nytillkommande bebyggelse på stora tomter än på mindre. Planförslaget möjliggör en nybebyggelse på Malmen som kan bli mycket omfattande och som skulle vara oförenlig med de bevarandesyften som planen vill tillgodose. Linge anser att den tillåtna utnyttjandegraden med tillkomst av fler fastigheter bör reduceras.

Enligt en analys som gjorts ökas tillåten byggyta på Malmen vid maximalt utnyttjande av byggrätter med cirka 3000 kvm. Här under faller cirka 1700 kvm på nu obebyggda tomter och cirka 1300 kvm på redan bebyggda tomter. Den omfattande nybebyggelsen på Malmen som detaljplanen tillåter rör sig totalt om cirka 40 hus varav 17 på idag obebyggda fastigheter. Denna omfattande förtätning är inte förenlig med detaljplanens intentioner. Enligt Linge är det nödvändigt att göra en konsekvensanalys av vad planförslaget innebär för Malmens karaktär och framtid innan det antas.

Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)

I den utställda detaljplanen finns felaktigheter i de kartor som framtagits och skickats. På fastigheten 1:21 har det tillkommit ett hus mitt på tomten, som inte finns i verkligheten.

Detaljplanen innehåller ingen detaljerad konsekvensanalys av vad den nybebyggelse och förtätning som planen skulle innebära för de gemensamhetsanläggningar som finns inom området Drottningholmshalmen, för vägar, vatten och avlopp. I dagsläget förvaltas dessa av berörda fastighetsägarna inom området. Då det inte finns något kommunalt åtagande för dessa anläggningar läggs ett stort och svärgreppbart ansvar istället till nuvarande medlemmar. Då ingen konsekvensanalys gjorts innan, är det mycket svårt att överblicka hur stor expansion det småskaliga vägnätet, vatten- och avloppssystem måste klar? Vilka investeringar respektive underhåll som måste göras för att klara en tillkommande exploatering?

En huvudfråga är i vilken utsträckning ytterligare bebyggelse bör tillåtas på Malmen. Förhållandena på Malmen medger en begränsad nybebyggelse, främst på nu obebyggda tomter, men en omfattande ökad exploatering är inte förenlig med riksintresset att bevara Malmens karaktär. Planförslaget har föregåtts av en välgjord kulturmiljöanalys och presenteras såsom en bevarandeplan för Malmen. Vid första påseendet ger förslaget också intrycket av att vara detta. I planunderlaget framhålls vikten av att bevara Malmens miljö på många ställen, till exempel i detaljplanens syfte.

Vid ett närmare studium visar det sig emellertid att planförslaget är ganska otydligt vad gäller intentionerna. Vad som gör Malmen till ett riksintresse för kulturmiljön är inte endast utformningen i sig av äldre byggnader utan i hög grad också av helhetsmiljön. Det är svårt att bedöma utifrån det planförslag som föreligger i hur hög grad

denna miljö skulle komma att förändras. Öjebrings efterlyser mer tydlighet angående de olika övervägandena som ligger bakom själva planförslaget.

På grundval av vad som anförts ovan anser Öjebrings att den utställda planen inte är färdig för antagande, och att det till detaljplanen måste fogas en detaljerad konsekvensanalys av vad den nybebyggelse och förtätning som planen innebär skulle medföra för de övergripande riksintressena som måste tillgodoses samt hur frågan om gemensamhetsanläggningarna ska lösas.

Jutta Waller (Drottningholm 1:22)

Fastigheten 1:22 består ursprungligen av två fastigheter, vilka åtskiljs genom en stark nivåskillnad. De båda enskilda fastigheterna är idag förbundna med en stor mittrappa samt en snedgång belägen utmed den västra branten. Idag är endast den övre tomten bebyggd medan den nedre är helt obebyggd. Dess yta motsvarar den östliga grannfastigheten, 1:25, som tilläts en bya av 380 kvm. Det måste därför anses rimligt att den nedre tomten tilläts en mindre byggnad motsvarande åtminstone 100 kvm. Ett exempel på placering kan vara utmed det östra planket, som det är tradition på Malmen och som lämnar en stor yta fri i trädgården.

Johan Celsing (Drottningholm 1:23)

Celsing skriver att fastigheten 1:23 vid tidpunkten då hans föräldrar köpte fastigheten, 1959, var bebyggd med sex byggnader med en total area om 397 m². Avsikten var att familjen skulle bo i fastighetens äldsta och bäst utformade byggnad. Detta hus, ett av de tre bostadshusen på tomten, var uppfört på 1790-talet och beläget i tomtragrens mot fastigheten 1:22. Efter inledande ombyggnader befanns huset vara så angripet av röta i grundkonstruktionerna att byggnaden revs. Ungefär samtidigt drabbades komplementbyggnaden i fastighetens sydöstra hörn av en eldsvåda. Familjen flyttade 1961 tillfälligt in på bottenvåningen i bostadshuset vid fastighetens östra tomtragrens. Under de följande åren skisserade Celsings far en serie projekt för en nybyggnad i fastighetens främre del som ersättning för det rivna huset. Dessa projekt finns publicerade i artiklar i bl.a. tidskriften Arkitektur samt i italienska Casabella. Även i byggnadsnämndens arkiv finns en av de senare varianterna av detta hus. 1969 valde Celsings far av ekonomiska orsaker att skjuta nybyggnaden på framtiden och istället göra en ytterligare ombyggnad av bostadshuset vid fastighetens östra gräns.

Vid Celsings övertagande av fastigheten 2007 påbörjades studier för att utföra en nybyggnad på fastighetens främre del. Celsing diskuterade dessa planer med Erik Barkman och Eva Mill på Stadsarkitektkontoret. Att bebygga fastighetens främre del och utföra de borttagna komplementbyggnaderna skulle återställa något av den tätthet som var typisk för den ursprungliga bebyggelsen på Malmen skriver Celsing. Den överstora grasmattan i fastighetens södra del ger idag fastigheten en karaktär av överstor villatomt vilket ej varit en arkitektonisk avsikt.

För att åstadkomma den ovan nämnda förändringen inom fastigheten fordras att detaljplanen justeras så att fastigheten kan bebyggas med samma area som den var när vår familj flyttade dit skriver Celsing, och begär att Drottningholm 1:23 kan bebyggas med minst 400 m², vilket motsvarar den bebyggda ytan 1960.

Björn Ed och Eva-Lisa Ed, Jane Crisp, Karin Erskine (Drottningholm 1:25)

Föreliggande detaljplan för Drottningholmsmalmen är bra. Detaljplanen tar hänsyn till Malmens känsliga miljö. Se upp för alla krav på utökad byggrätt. Den unika miljön är hotad. Håll exploateringsivrarna stängna!

Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)

Vi är nöjda med att Drottningholm 1:53 kan uppdelas på två tomter med byggrätt på 250 kvm vardera. Vi är emot nya vägar genom 1:53 till granntomterna.

Vi har inget emot att vår nuvarande enskilda detaljplan för Drottningholm 1:27, med genomförandetid till 2015, integreras i den nya detaljplanen för malmen under förutsättning att samma villkor gäller och följande speciellt bibehålles:

1. Boden på södra gränsen kan rivas och motsvarande byggyta kan användas för ersättningsbyggnad. Boden bör klassificeras med brunt (övriga byggnader).
2. Ingen parkering får ske norr och öster om tomten. Dels i den park som ingår i detaljplanen och dels på vändplatsen norr om 1:27.

Parkering bör begränsas längs med Kvarnbacken från och med Erskines villa uppåt och utmed Gustav III:s väg. Principen att parkering ska ske på respektive tomt bör skärpas emedan de flesta tomtägarna kan parkera på sina tomter och inte utnyttja vägsidor och allmänningar. De som inte kan parkera på tomten hänvisas till de allmänna parkeringarna. Föreslagen parkering på parken mellan 1:44, 1:72 och 1:34 är vi helt emot.

Vilket ansvar har Statens fastighetsverk som ägare att underhålla NATUR och PARK på Malmen? I dag finns ingen skötsel av dessa och i vissa fall annekteras en del allmänningar och utnyttjas som parkeringsplats, byggnadsmaterialslagring, bildäcksförvaring och häck- och buskplantering (för att det ska se privat ut). Vi önskar att Statens Fastighetsverk sköter om de områden man ansvarar för.

Björn Berg (Drottningholm 1:31)

Fastigheten Drottningholm 1:31 har en yta om 5 076 m² och är belägen vid Malmbacken och Gustav III:s väg. Södra delen är en trädgårdstomt med äldre bebyggelse, gamla träd, terrasser, en grotta mm. Övre delen är en relativt plan högt belägen obebbyggd gräsbevuxen yta. I utställningshandlingen anges att om en ny fastighet ska kunna bildas ska den vara minst 2 000 m². I samrådet begärdes att fastigheten ska kunna delas vilket ej ändrats i utställningshandlingen. I utställningshandlingen har införts e₁₀ vilket innebär att fastigheten ej får delas genom avstyckning eller klyvning. Berg motsätter sig bestämt att denna bestämmelse finns kvar. Någon motivering till att fastigheten Drottningholm 1:31 ej får delas har ej redovisats i planbeskrivningen, vilket skulle ha skett – se PBL. Speciellt är detta märkligt när tomten norr om Drottningholm 1:31, dvs 1:53 med en tomtyta om 3 847 m² (varav en del är vägmark) uttryckligen får delas i två fastigheter. Berg yrkar att bestämmelsen e₁₀ tas bort från plankartan för fastigheten Drottningholm 1:31. I övrigt instämmer Berg i det yttrande som Malmenföreningen gjort.

Anna De Geer och Stefan De Geer (Drottningholm 1:33-35)

Byggrätt på 1:34 föreslås tas bort

Kommunen anför i samrådsredogörelsen att, eftersom fastigheten 1:34 där en byggrätt idag finns endast är 450 kvm stor, är det inte lämpligt att byggrätt för enbostadshus får finnas kvar. Vi har under hösten hos Lantmäteriet ansökt om att sammanföra 1:33 och 1:34. När denna förrättning är klar kommer fastigheten att vara drygt 7 000 kvm stor och då menar vi att byggrätten ska få finnas kvar, vilket vi således yrkar.

Att föreslå att vår byggrätt för enplanshus ska tas bort framstår för oss dessutom som helt ologiskt, dels med tanke på att vi har en av Drottningholmsmalmens största fastigheter med en möjlig BYA på endast 5 %. Dels med tanke på att våra betydligt mer tätbebyggda grannfastigheter – som också ligger med insyn från Mälaren - föreslås få nytillkommande byggrätter enligt det av kommunen framtagna underlaget.

Vi accepterar alltså inte att den byggrätt vi har sedan 1940-talet tas bort. Om byggrätten skulle tas bort kommer vi att kräva ersättning från kommunen för den skada vi får lida genom den minskning i marknadsvärdet som ändringen medför.

Kompletterande yttrande gällande 1:34

Fastighetsreglering har skett på så sätt att all mark från Drottningholm 1:34 förts över till Drottningholm 1:33, som därefter uppgår till 7 323 kvm. Fastigheten Drottningholm 1:34 avregistreras. Genom förrättningen har kommunens enda skäl för förslaget att ta bort byggrätten på Drottningholm 1:34, nämligen att fastigheten var för liten, fallit bort. Vi ber kommunen att nu lämna kvar byggrätten på den mark som tidigare utgjorde 1:34.

Komplementbyggnader på 1:33

Förslaget anger att komplementbyggnader som sammantaget uppgår till 100 kvm BYA får uppföras på fastighetens östra del. Planförslaget föreskriver vidare att den sammanlagda BYA ska vara uppdelad på minst fyra enheter. Idag finns en komplementbyggnad på området som har en BYA om cirka 55 kvm. Mot den bakgrunden yrkar vi att planen istället ska ange att antalet komplementbyggnader ska vara minst tre.

Sekundära bostadshus

I planbeskrivningen anges att sekundära bostadshus vid såväl ombyggnad som nybyggnad ska ges en volym och utformning som gör att byggnaden underordnas huvudbyggnaden. I planbestämmelserna saknas denna mycket viktiga bestämmelse. Vi yrkar att planbestämmelserna kompletteras med en bestämmelse som svarar mot vad som anges i planbeskrivningen.

Skalskyddsprincipen

Vi vänder oss fortsatt mot den skalskyddsprincip förslaget ger uttryck för och som innebär att främst de fastigheter som gränsar mot Mälaren åläggs mycket omfattande restriktioner, medan de fastigheter som ligger innanför detta skalskydd medges en förhållandevis generös exploateringsmöjlighet. Vi har svårt att förstå att vi som har en strandfastighet ska åläggas restriktioner som innebär att våra fastigheter blir kullisser för en förtätad inre bebyggelsemiljö. Malmens stora charm för besökande ligger i miljön som helhet och inte endast i det man ser från vattnet och från vägen. Vi menar att restriktiviteten ska vara lika stor överlag.

Begränsning i antalet lägenheter

Vi motsätter oss att den nuvarande begränsningen till två lägenheter per fastighet (tre på stora fastigheter) upphävs. Den föreslagna skrivningen ”får uppgå till det antal

som kulturmiljön medger” är alltför vag. Intresset att skapa bostadsrättsföreningar i området är stort. Upphävandet av begränsningen kommer med stor sannolikhet att leda till att många fastighetsägare omvandlar och sedan säljer sina hus till bostadsrättsföreningar. Att skapa möjligheter att bilda flerfamiljshus i en så känslig miljö som Drottningholmsmalmen anser vi inte är förenligt med den varsamma utveckling som kommunen själv menar att syftet med den nya detaljplanen är. Vi yrkar att planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse som begränsar antalet lägenheter till två per fastighet utom för större fastigheter där tre kan tillåtas.

Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)

Vägar/trafik

Vägnätet på den västra sidan tillhör inte malmens vägförening, här är det inte något trafik- eller parkeringsproblem. Yrkar att vägbeläggningen i framtiden också kan bestå av gatsten eller asfalt.

Styckningsförbud

Enligt nya planförslaget får 1:41 inte delas trots att tomten omfattar 4196 kvm. En delning av tomten är inget problem för trafiken och en ytterligare byggnad skulle utan problem flyta in i miljön.

Yrkar att fastigheten får styckas vid behov, samt att beteckningen e₁₀ tas bort från beteckningen av fastigheten 1:41. Enligt den tidigare planen från 1946 är 1:41 styckningsbar och kommunen har inte motiverat varför den inte ska kunna styckas, inget bärande skäl har framkommit för ett styckningsförbud.

Etter samtal med planeringsarkitekten Per Jacobsson på Tengbom, där han framför att det ska finnas endast en fastighet till som fått styckningsförbud, kvarstår frågan om en särbehandling av ägaren till 1:41 som är häpnadsveckande.

Natur

Är fortfarande osäker på vad planen avser angående "natur" enligt planbeskrivningen på sidan 16, där halva min tomt 1:41 på kartbilden är upptagen som natur. Yrkar att naturklassningen tas bort från fastigheten 1:41.

Tillbyggnad/förtätning/omgårdning

Fastigheten lämpar sig mycket väl för en tillbyggnad eller förtätning i gammal stil. Yrkar att byggnadsarean ska omfatta 800 kvm, samt att nybyggnation ska kunna utformas även i gammal stil, yrkar även att byggnaden ska omfatta två våningar samt inredd vind och suterräng där så fordras, även ska s.k jordkällare få uppföras under mark utan att BYA påverkas. Komplementbyggnad ska kunna uppföras i två våningar. Yrkar också att fastigheten kan omgärdas av en stenmur till en höjd av ca 225 cm, vilket grannfastigheten har samt allmänt förekommande på malmen.

Utökad lovplikt

Yrkar att ändring av fasad samt materialval kan göras, samt att färg och kulör kan väljas. Att fönster/dörrar kan bytas, flyttas, igsättas där så påfordras av arkitektoniska och praktiska skäl. Att friggebodar ska kunna uppföras utan byggnadstillstånd, att påföra lovplikt för dessa är att gå emot intentionen från Riksdagen när dessa gavs rätt att uppföras. Anläggande av infarter och biluppställningsplatser bör fritt få göras på lämpligaste plats av tomtägaren. Uppförande av staket och grindar bör fritt få göras. Schaktning eller fyllning av mark bör få förekomma när så är nödvändigt för att uppnå en bra helhetslösning. Fällningen av träd med stamdiameter överstigande 30 cm bör få göras utan tillstånd. Genomförandetiden för planen ska vara 5 år fr.o.m. laga kraft.

Anders Åberg (Drottningholm 1:44)

Bakgrund

Vad gäller förtätning och önskad byggrätt har bara marginella ändringar gjorts. Efter några grannars (de Geer, Drottningholm 1:33-35, och Belding, Drottningholm 1:12) negativa synpunkter på min fastighet och mina medgrannars fastigheter Drottningholm 1:46 (Niclas Fröberg) och 1:13 (Johan Berg), har vi delvis gemensamma intressen. Principiellt anser jag att varje fastighetsägare i första hand bör avge synpunkter utifrån den egna fastigheten, och inte på oklara, felaktiga och irrelevanta grunder framföra negativa synpunkter om andra fastigheters byggrätter m.m.

Jag förutsätter härutöver att kommunen inte beaktar vad Föreningen Drottningholmsmalmen eller Drottningholmsmalmens Vägförening genom sina representanter anfört om begränsning av byggrätterna eftersom någon enighet eller utbrett stöd bland medlemmarna inte funnits för detta. Att framföra synpunkter, som innebär begränsningar eller är till nackdel för enskilda medlemmar är en fråga som dessutom inte är förenlig med respektive förenings uppgift och angelägenheter.

Byggrätt

Planen är ambitiös från kultursynpunkt m.m. men bör koncentreras på de nödvändiga hänsyn som ska tas till bebyggelsens och områdets kulturvärden, utan att samtidigt begränsa byggrätten i onödan, som en dold del av planens bevarandebestämmelser. Byggrätt måste självfallet finnas för alla att förvalta och att utveckla byggnader till både area och volym. Inga byggnader kan, oavsett ålder, av museala skäl bevaras som de är i dag om inte kommunen ersätter ägarna för att inte ge dem rätt att ens behålla befintlig byggnadsarea och därutöver till en önskad och lämplig fortsatt rätt att bygga till. Planförslaget verkar inte ha utformats från den aspekten!

I mitt fall är byggrätten alltför begränsad. Om begränsning av byggrätten används för att utgöra skyddsbestämmelse måste jag förbehålla mig rätten att yrka ersättning enligt 14 kap. 8 § PBL. Det finns heller inget sakligt motiv för en sådan begränsning av byggrätten till en area som är mindre än redan bebyggd area och planförslaget skulle i så fall strida i denna del mot bestämmelsen i 5 kap. 2 § PBL. Tidigare medgivna dispenser från hittills gällande plan - och även avvikelser från planen som medgetts enligt PBL - bör göra sig påmind genom att kommunen nu utformar planen så som kommunen genom åren har medgivit att man fått bygga i strid mot planen. Ingen ska heller behöva fastna i den "dispensfälla" som uppstått enligt 8 kap. 11 § punkt 2b PBL genom planstridighet så att man exempelvis bara får färga om sitt hus fortsättningsvis.

Allmänt

En generell hänsyn till bevarandevärd bebyggelse är i sin ordning, men kan inte gå så långt att kommunen förhindrar en fortsatt utveckling av byggnaderna. Bevarandevärdena markeras i en separat "illustrationskarta 2" med grönt för huvudbyggnaden och med brunt för förråd och uthus. Grönt innebär byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synvinkel. Omfattas verkligen min villa av alla dessa fyra intressen och skulle kommunen kunna precisera vilka värden det handlar om just i mitt fall. Annars är det omöjligt för mig som ägare att veta vad hänsynen innebär. Det blir vidare en orimlig arbetsbörda för kommunens personal och byggnadsnämndens förtroendevalda att dels upplysa ägarna när de väljer att fråga och dels verka för att ägarna ändrar sig ifall de redan har bestämt sig och söker bygglov för en viss åtgärd som strider mot ett s.k. bevarandevärd intresse.

Flera språkliga oklarheter finns i planens bestämmelsetexter om begränsning av markens bebyggande. Exempelvis anges inte vad som avses med punktprickad mark och att den bara förbjuder byggnader att uppföras (se RÅ 1995 ref. 21). Placeringen av det begränsande ordet "endast" syftar inte på vad som begränsas i exempelvis texten "Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader"- Texten bör lyda "Marken får bebyggas endast med komplementbyggnader". Brunt på mina två uthus betecknar "övriga byggnader", vilket jag uppfattar som utan särskilt värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

Följande bevakas

På min fastighet har jag dels en äldre huvudbyggnad, dels två uthus med en byggnad ca 11,5 x 6,2 m, som ursprungligen är ett prefabricerat hus och som för långt mer än tio år sedan delvis omvandlats till gästbostad och förråd. Vidare finns en mindre separat gäststuga enligt vad som beskrivs nedan.

Sammanfattningsvis är mitt intresse att kunna bygga om och försköna dessa befintliga två uthus genom att bygga på en våning på det större uthuset och utöka dess byggnadsarea. Vidare önskar jag bygga om gäststugan till en för Drottningholmsmalmen typisk paviljong/lusthus. Byggnaderna ligger i sluttning varför det kan göras diskret och utan större ingrepp. Jag motsätter mig därför att min större komplementbyggnad måste behållas i endast en våning. I vart fall ska vind få inredas och den i planen medgivna byggnadshöjden ska ändras från 3,0 till 4,0 meter för att möjliggöra detta. Jag har flera gånger försökt att få bygga om och försköna gästhuset med en övervåning i samma stil som huvudbyggnaden, med brutet tak samt en förlängning på ca 5 m. Kommunen var först positiv till detta men efter invändning från grannen de Geer omöjliggjordes bygglov då byggnaden i nu gällande plan ligger på prickmark. I föreliggande planförslag har prickmarken tagits bort och byggnaden kan utvecklas. Jag förutsätter därför att den kan förlängas och byggas till med en övervåning.

Nedanför gästhuset har jag en mindre gäststuga i storlek friggebod. I samband med ombyggnaden av gästhuset önskade jag göra om detta hus till paviljong/lusthus, med en påbyggnad men inte att utöka markytan. Jag vill i planen få rätt att göra den påbyggnaden. Avsikten med tillbyggnaderna av de båda uthusen är dels att husen ska bli mer ändamålsenliga, dels av etiska skäl så att dessa på ett bättre sätt anpassas till huvudbyggnadens stil och miljön på malmen.

Slutligen vill jag beträffande huvudbyggnaden ha möjlighet att kunna bygga ut köksingången i söder mot gatan alternativt i öster mot 1:46 för att eventuellt utöka kök och lägga till ett badrum. Jag vill således ha möjlighet att kunna bygga ut det stora huset i söder och öster nära vägen.

Avslutningsvis yrkar jag på att planförslaget omarbetas mot bakgrund av oklarheter beträffande byggrätternas storlek och sedan ställs ut på nytt.

Niklas Gahm och Sara Gahm (Drottningholm 1:45)

Byggrätt 1:45

Vi menar att exploateringsgraden, precis som i äldre gällande plan - måste ha sin utgångspunkt i tomtstorlekar. I utställt planförslag skulle exploateringsgraden för vår fastighet begränsas med ca 30 % jämfört med befintlig plan - samtidigt som flertalet fastigheter i området som är betydligt mindre föreslås få ökad exploateringsgrad - trots att gällande plans exploateringsgrad är kraftigt överskridna. 1:45:s befintliga bebyggelse utgörs av två fristående bostadshus om 100 kvm resp 50 kvm. Gällande

plan anger byggrätt 250 kvm vilket i förhållande till tomtens storlek och befintliga bostäders mycket begränsade bostadsyta bedöms fullt rimlig. Förhållandena på platsen och inte minst sekundärbostadshusets skick och begränsade bevarandevärde medför att till- om eller nybyggnad av såväl bostadshus som komplementhus borde kunna genomföras utan risk att på ett negativt sätt äventyra vyn från slottsparken eller Ekerövägen. En begränsning av byggrätt medför att vår fastighets värde sjunker vilket vi oavsett eventuella tillbyggnadsplaner motsätter oss.

Bygglov träd

Den i planen föreslagna generella bygglovsplikten för trädfällning måste omarbetas. Skyddandet av träd vitsordas absolut, men mot bakgrund av kommunens handläggningstid av bygglov och omfattningen på "bygglovspliktiga" träd i området är det inte rimligt att förvänta sig en efterlevnad på sådan lovplikt. Detta särskilt mot bakgrund av områdets utbredda problem med alm- och eksjuka som i sig kräver snabbt omhändertagande av sjuka träd. Det strikta fastighetsägaransvaret medför att fastighetsägare av säkerhetsskäl relativt omgående kan tvingas ta ner döda träd som hotar skada människor eller egendom. Skyddet av träd måste hanteras på annat sätt än med lovplikt. Inte minst kostnadsmissigt för fastighetsägare. En kommunal trädinventering av vilka specifika träd som är särskilt värdefulla i kombination med vårdprogram och kommunalt arboriststöd kan möjligen vara ett sätt att säkerställa trädens fortbestånd på ett säkert sätt.

Lekyta för barn saknas i planområdet

Den av Drottning Silvia till barnen på Malmen skänkta lekplatsen, är den enda lekytan på Drottningholmsholmsmalmen. Att hävda att skäl inte föreligger för att den skulle ingå i planområdet är absurt. Varje område som stadsplaneras, där barn bedöms finnas ska planeras för även barn. Vi anser det till skillnad från kommunens replik i samrådet särskilt viktigt att säkerställa detta områdes användning för barnen, inte minst för att skydda området för olämplig annan framtida exploatering. Noteras för övrigt att annan, tidigare inte planlagd mark inkluderats i föreliggande utställd plan varför kommunens replik i frågan inte upplevs rimlig.

Exploatering Drottningholm 1:68

I linje med föreslagen detaljplans andemening att bevara oförändrad vy över Malmen sett från slottsparken, med kraftiga begränsningar för alla fastigheter gränsande mot Ekerövägen (samt naturmarkanvändning av 1:65 och 1:66), bör även 1:68 åsättas naturmarksanvändning för att inte planens syfte helt ska förfelas. En exploatering av 1:68, särskilt i kombination med exploatering av 1:67 kommer att omvandla Eriksbergsvägens omistliga älderdomliga karaktär till en modern villagata, och även öka sannolikheten för en helt förändrad upplevelse av den idag ostörda naturmiljön ovanför kungsgården. Vidare utgör nämnda fastigheter en viktig buffertzona för den i Wenanders rapport beskrivna landskapsparken på Eriksberg. 1:68 har en mycket rik flora av ekar, bok, järnek mm.

Vidare är dagens avtalsservitut (infart) över 1:68 en förutsättning för 1:45 att angöra bostadsbyggnaderna på ett tillgängligt sätt, och därmed en förutsättning för 1:45:s lämplighet som fastighet. En exploatering av 1:68 skulle medföra risk för servitutets fortbestånd som i planförslaget inte har säkrats.

För det fall 1:68 ändå medges byggrätt, måste nämnda servitutsrätt säkerställas. Dessutom kvarstår då inte rimligheten med att belägga 1:45 med den i förslaget omfattande punktprickningen längs Eriksbergsvägen, som annars är den topografiskt

och tillgänglighetsmässigt mest lämpliga delen att uppföra ev tillkommande bebyggelse.

Slutligen bör 1:68:s lämplighet som villafastighet ifrågasättas mot bakgrund av den nyligen uppförda elnätsstationen på fastigheten i kombination med fastighetens kraftiga kupering. Säkerhetsavstånd från sådan station i samband med bygglov är 8 meter krav (Stockholms kommun). Den ur trafiksäkerhetssynpunkt besvärliga kurvan/korsningen Eriksbergsvägen/Dalkarshagen bör absolut inte skymmas med bebyggelse. Villaplacering kan då svårigen lösas på lämpligt sätt med mindre än omfattande plansprängning av branten och den i planen eftersträvande bevarande vyn mot slottsparken.

Niclas Fröberg (Drottningholm 1:46)

Flera grannar har delvis samma intressen som jag. Jag hänvisar i fråga om allmänna synpunkter till Anders Åbergs yttrande och ställer mig bakom hans synpunkter som om de vore mina. Dessa upprepas inte här.

Idag har vi en 2½ plans huvudbyggnad i souterräng, samt vid stranden en komplementbyggnad och brygga. Vi har också anlagt en parkering på prickad mark då bygglov i dagsläget ej behövs enligt den information vi fått av Ekerö kommun. Utöver det finns en friggebod, som inte räknas in i den byggnadsarea som har bestämts i planen. Boden är placerad nära tomtgränsen mot fastigheten Drottningholm 1:44. Den fastigheten har servitut till vår brygga.

Vid planläggning ska kommunen enligt 5 kap 2 § PBL ta hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden, skälen för planens utformning ska enligt 5 kap 26 § PBL redovisas i planbeskrivningen. Det verkar som om planförfattaren inte har tagit dessa lagbestämmelser på allvar.

Varför föreslår planförfattarna en minskning av befintliga byggnadsareor? Planförslaget strider i det avseendet uppenbart mot bestämmelsen i 5 kap 2 § PBL. Inte ens tidigare lovgivna areor tilläts trots att det minsta man kan begära är att kommunen anpassar planens bestämmelser till den bebyggelse som kommunen har tillåtit genom att ge byggnadslov. Jag motsätter mig bestämt att planen begränsar rätten att bygga till på fastigheten till att gälla endast komplementbyggnader. Det finns inget sakligt motiv för en sådan begränsning i byggrätten så att huvudbyggnader inte kan byggas till, moderniseras och förses med tillräckliga ytor för t ex badrum och tvättstuga. I samrådskedet föreslogs att ytterligare bostadshus får uppföras i två plan. Vi vill att våra barn ska få bygga ytterligare ett bostadshus när de blir äldre. Vår tomt har så stor area att det bör gå.

Vi vänder oss därför starkt emot att en avstyckning från fastigheten inte skulle få ske om det är det som avses med texten att (den redan avstyckade) fastigheten "inte får avstyckas". Det nya förslaget är oacceptabelt och strider mot 5 kap 2 § PBL även i och med den föreslagna bestämmelsen att minsta tomtarea är 4 000 m². Här är det ett uppenbart fel i planförslaget eftersom vår tomt är bebyggd och har den area den har. Begreppet "tomt" i en plan anger den area som en fastighet måste ha för att anses som bebyggbar enhet. När en obebyggd fastighet inte upp till den arean är den för liten som tomt och då får den inte byggas. Om en bebyggd fastighet är mindre måste den ändras till att överensstämma med planen. Annars uppstår oerhörda problem i och med att vi enligt 8 kap 11 § PBL inte kan få bygglov ens till den area som planen tillåter.

Villkoret för att ge lov är enligt 11 § punkt 2a uttryckligen att fastigheten ska överensstämma med planen. Det gör den inte om den måste vara 4 000 m². Kommunen har inte motiverat i planbeskrivningen varför vi måste skaffa 700 m² mer mark och i genomförandebeskrivningen inte angett varifrån den marken ska tas (eller ens om den får tas av grannar enligt 2 kap 18 § Regeringsformen) för att bilda en 4 000 m² tomt. Varför skulle vi tvingas dras med att vår tomt inte överensstämmer med planen? Varför har vi så låg procent? Vi vill helst att planen medger en byggrätt i procent av fastighetsarean.

Yrkande

Den föreslagna bestämmelsen om 4 000 m² är uppenbarligen fel och kommer att ställa till för både oss och kommunen om planförslaget antas. Jag yrkar att planförslaget rättas till och ställs ut på nytt efter att mina och mina grannars synpunkter har beaktats. Rätta planen efter befintlig bebyggelse och befintliga fastigheter och ändra bara där det finns påvisbara skäl att ändra något. Ska något ändras bör det vara i syfte att ge möjlighet att förvalta och i rimlig mån utveckla befintlig bebyggelse. Att ge mindre byggrätt än för vad redan fått bygglov till är fel och vi kommer att överklaga antagandet av en sådan plan.

Maja Förberg (Drottningholm 1:52)

Enligt plankarta 2 har fastigheten åsatts markeringen e₃, dvs att "den största tillåtna byggnadsarean ska vara uppdelad i minst två enheter". Jag motsätter mig markeringen och hemställer att den tas bort.

Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)

Vi vill börja med att rikta stark kritik mot att kommunen under pågående planprocess godkänt en avstyckning, benämnd 1:73, av fastigheten 1:54, innan den nu framlagda detaljplanen för området ställts ut och än mindre godkänts. Vi anser att denna avstyckning ska omprövas i avvaktan på att slutlig detaljplan godkänns.

Med hänvisning till Stadsarkitektkontorets "Allmänna kommentar" om exploatering finner vi det synnerligen lämpligt att ny bebyggelse tillförs Drottningholm 1:55 i dess norra del. Vi kräver inte att någon avstyckning sker utan bebyggelsen äger rum inom den befintliga fastigheten 1:55. Vi kräver att lika stor nybyggnadsyta som föreslås för 1:73 ska få tillskapas inom 1:55, dvs 200 kvm. Vi yrkar således att beteckningen utnyttjandegrad/fastighetsindelning för Drottningholm 1:55 ändras från e₁ 430 till e₁ 630 samt kompletteras med e₉.

Vi yrkar vidare att den kryssmarkerade marken inom 1:55 vid fastighetens befintliga uppfart från Dragonvägen och mellan befintliga sidobyggnader samt i förlängningen mot Drottningholm 1:9, betecknad med e₄, ändras till e₆, för att ge möjlighet till byggande av garage/carport/p-platser inom fastigheten.

Peter Engström (Drottningholm 1:56)

Vi har nyligen köpt Drottningholm 1:56 och tagit del av den nya detaljplanen. Då huset är nergånget och vanskött under många år planerar vi för en renovering. Byggnaden är en av malmens äldsta och vi vill vara noggranna i detta arbete och vi vill att det ska få ta tid. Detta är speciellt viktigt då vissa delar av huset förstörts under senare års försök till renovering och modernisering. För oss är det viktigt att den föreslagna detaljplanen inte begränsar möjligheten att bl.a. få bygga veranda/förstukvist/entré vilket idag saknas helt. Vårt förslag är att flytta fram prickmarkeringen runt hela huset ca 3 m, dvs. ungefär samma som är gjort på husets baksida mot 1:11 (även på mot-

svarande sätt som på Loviselund). I gengäld skulle man kunna minska den kryssmarkerade ytan av vår fastighet motsvarande den prickmark som flyttas från byggnadens fasadliv.

Carl Berg (Drottningholm 1:72)

Genom klyvning av tidigare 1:13 delades 1:13 i två tomter 1:13 och 1:72. Ett servitut bildades för utfart från 1:13 till kvarnbacken. Denna utfart går alldeles intill bostadsbyggnaden på 1:72 och är mycket besvärande. En utfart till allmän väg - Ekenbergsvägen är därför mycket önskvärd. I gällande byggnadsplan finns en väg från 1:13 ut till Ekenbergsvägen som därför ska bibehållas på denna sträcka. Hur har kommunen/planförfattaren tänkt lösa tillfarten till 1:13? Redogörelse för detta saknas i planbeskrivningen. Jag yrkar därför att vägen i den nu gällande planen på sträckan Ekenbergsvägens östra ände till 1:13s västra gräns ska finnas i den nya detaljplanen. I övrigt instämmer jag med Föreningen Östermalms yttrande.

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

Följande har inte fått sina synpunkter under samråd, utställning 1 eller utställning 2 helt tillgodosedda:

Remissinstanser:

Stockholms läns museum
Stockholm Vatten
Trafikverket

Sakägare och intressenter med rätt att överklaga:

Drottningholmsmalmens vägförening
Stiftelsen Silviahemmet
Brf Malmen 8
Jonas Claeson (Drottningholm 1:3)
Kerstin Frey och Torsten Frey (Drottningholm 1:5)
Birgitta Henriksson och Jan Henriksson (Drottningholm 1:6)
Alice Hoffner-Åkesson (Drottningholm 1:8)
Kate Lind af Hageby och Alexander Lind af Hageby (Drottningholm 1:10)
Ursula Belding-Fellner (Drottningholm 1:12)
Johan Berg (Drottningholm 1:13)
Ulrika Nathorst Jener och Thorleif Jener (Drottningholm 1:19)
Göran Linge (Drottningholm 1:20)
Anna-Karin Öjerbring och Håkan Öjerbring (Drottningholm 1:21)
Jutta Waller (Drottningholm 1:22)
Eva Friis (Drottningholm 1:26)
Koonyoung Klingspor och Ossian Klingspor (Drottningholm 1:27 och 1:53)
Björn Berg (Drottningholm 1:31)
Anna De Geer och Stefan De Geer (Drottningholm 1:33 och 1:35)
Björn Söderblom (Drottningholm 1:41)
Maria Celsing (Drottningholm 1:43)
Anders Åberg (Drottningholm 1:44)
Niklas Gahm och Sara Gahm (Drottningholm 1:45)
Niclas Fröberg (Drottningholm 1:46)
Bo Löfgren (Drottningholm 1:54)

Monica Friberg och Sven-Arne Friberg (Drottningholm 1:55)
Claes Nyberg (Drottningholm 1:61)
Peter Tucker (Drottningholm 1:63)
Cilla Ericson och Ossian Ericson (Drottningholm 1:63)
Carl Berg (Drottningholm 1:72)

Övriga för kännedom

Lovö Hembygdsförening
Föreningen Drottningholmshalmen
Länsstyrelsen
Anna von Celsing Roe och Christina von Celsing (tidigare ägare av Drottningholm
1:15 och 1:30)

STADSARKITEKTKONTORET I AUGUSTI 2012

.....
Monika Stenberg
Planarkitekt