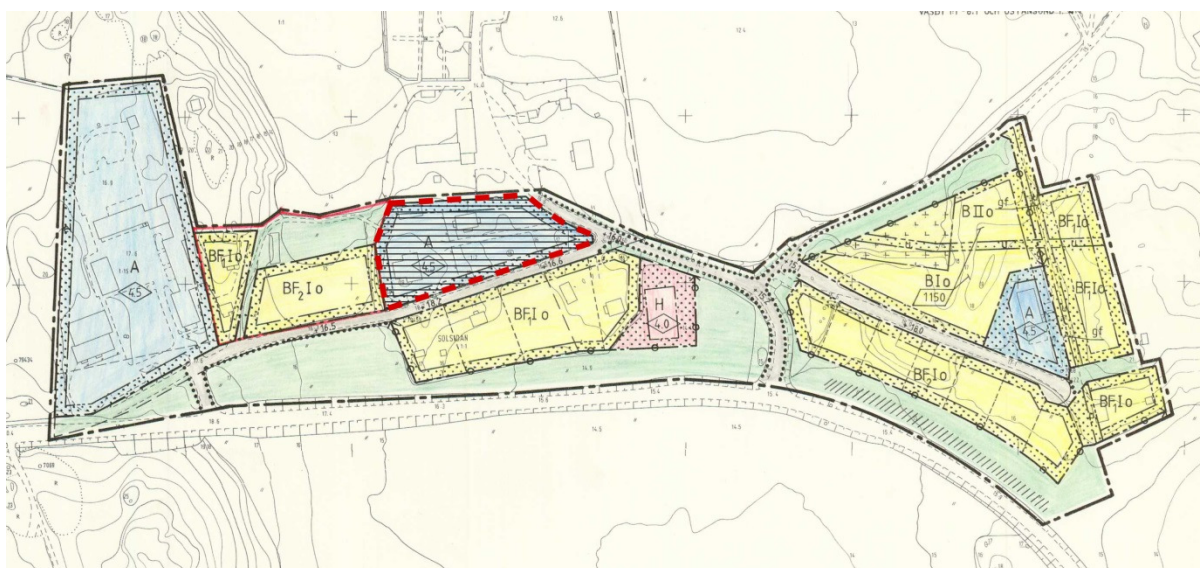


ANTAGANDEHANDLING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Områdesbestämmelser och upphävande av detaljplan för *Munsö gamla skola* (Munsö Prästgård 1:2) på Munsö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr 2012.27.214 och 2014.03.213

PLANBESKRIVNING

Del av Detaljplan för del av fastigheten Bona 1:1 m.fl. avser att upphävas inom det röstreckade området.

HANDLINGAR

Till ärendet hör

- planbeskrivning (dnr 2012.27.214 och 2014.03.213)
- plankarta med områdesbestämmelser (dnr 2014.03.213)

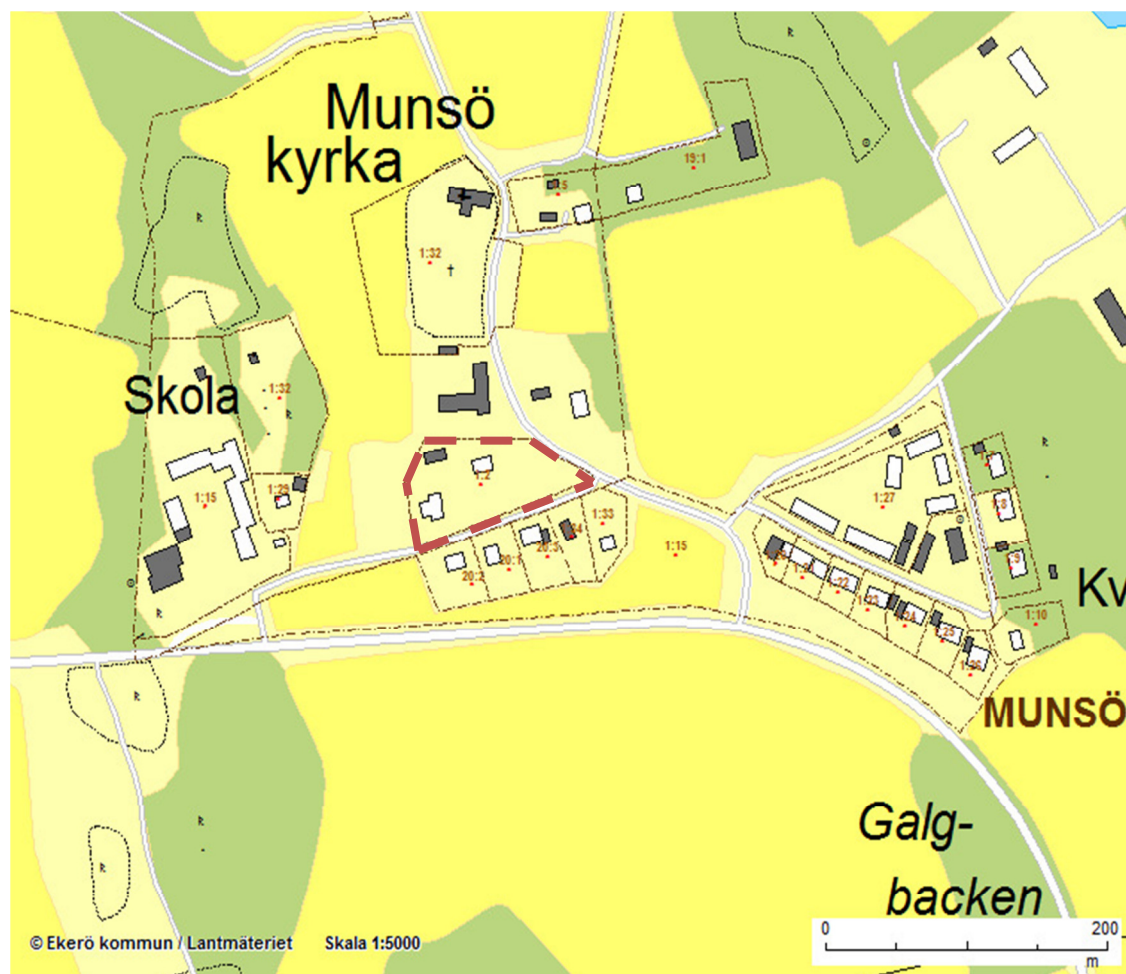
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att upphäva detaljplanen för fastigheten Munsö Prästgård 1:2 samt att säkerställa de kulturhistoriska intressena med anledning att kunna avyttra marken till annat ändamål än allmänt ändamål, som gällande detaljplan anger.

Gällande detaljplan för Munsö Prästgård 1:2 upphör att gälla och ersätts av områdesbestämmelser som innebär en utökad lovplikt avseende bygglov och rivningslov.

PLANDATA

Planområdet utgör fastigheten Munsö Prästgård 1:2 och är beläget i Munsö kyrkby på norra Munsö. Planområdet har en areal på 5289 kvm och ägs av kommunen.



Utdrag i fastighetskartan. Planområdet markeras med röstreckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Delar av Norra Munsö är av riksintresse för kulturmiljövården. De värden som är av nationellt intresse är framförallt rundkyrkan, sockencentrat och herrgårdsmiljöerna. Anslutande byggnader omfattas av riksintresset för kulturmiljön där särskild hänsyn ska tas till byggnadernas kulturella värden, bebyggelsemiljön samt landskapsbilden.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

Översiktsplanen

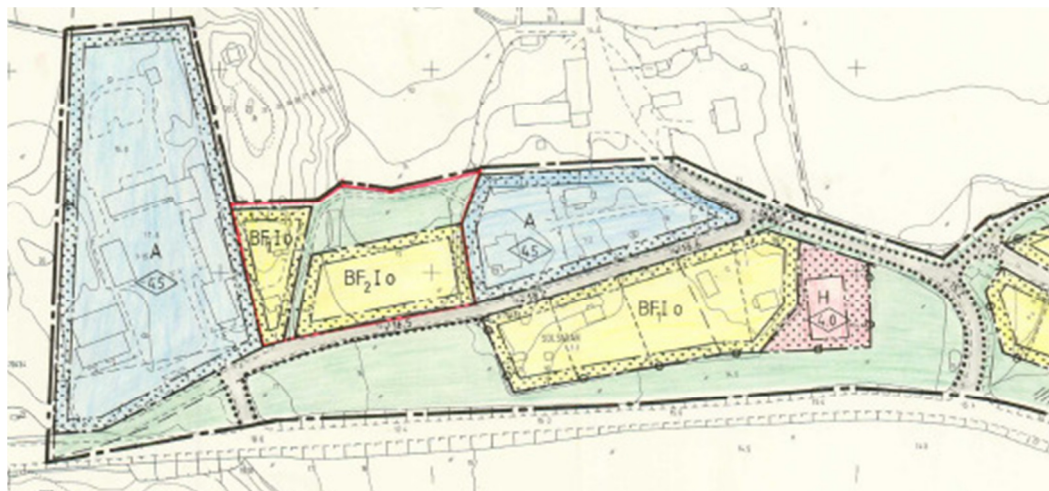
Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades 2014.

Enligt översiktsplanen ska värdekärnorna (riksintresseområden) särskilt beaktas med hänsyn till kulturhistorien. Generellt för dessa områden gäller att nytillkommande bebyggelse som avviker mot det befintliga bebyggelsemönstret är olämpligt. Särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön, landskapsbilden och bebyggelsemiljön.

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet, lokalt centrum eller övrig serviceort. Planområdet ligger inom kategorin för övrig serviceort.

Detaljplaner etc

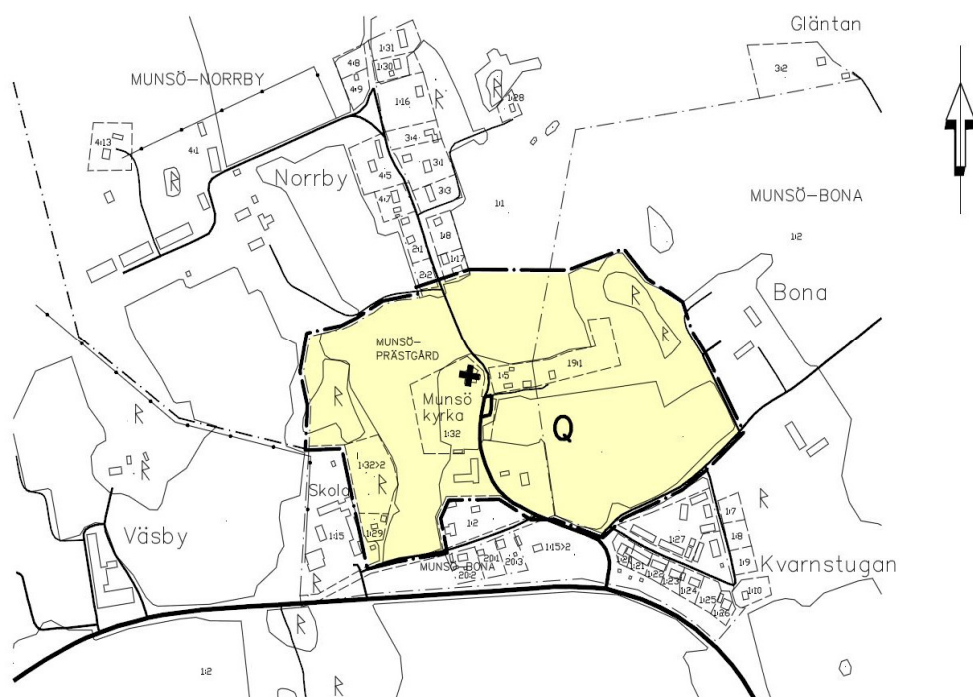
Planområdet omfattas av Detaljplan för del av fastigheten Bona 1:1 m.fl., en fd byggnadsplan som fastställdes 1983-07-29. Marken inom fastigheten Munsö Prästgård 1:2 är i planen angivet som allmänt ändamål. Detta förhindrar privata verksamheter men skapar en större planberedskap för kommunen.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Områdesbestämmelser

I anslutning till planområdet ligger Munsö kyrkby med Munsö kyrka som är skyddat med områdesbestämmelser som reglerar ny bebyggelse. Munsö Prästgård 1:2 bör omfattas av samma områdesbestämmelser som för området vid Munsö kyrka för att säkerställa att fastighetens liksom närområdets värden tillvaratas. Områdesbestämmelserna för området vid Munsö kyrka anger att nya byggnader och förändring av befintlig bebyggelse ska utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Bygglovsplikten är utökad vilket bland annat innebär att rivning, ekonomibygnader samt förändring av färg, fasad och taktäckningsmaterial är lovpliktiga inom områdesbestämmelsernas planområde.



Karta över områdesbestämmelsernas nuvarande planområde.

Kulturmiljöprogram

I Ekerö kommuns kulturmiljöprogram från 2014 ska befintliga hus i området vid Munsö kyrka respekteras beträffande proportioner, volym, fasadfärg, tak, byggnadsdetaljer som fönster, panel och entré. Ny bebyggelse ska bidra positivt till kulturmiljön och inte störa siktlinjer eller inkräkta på kyrkans dominans. Under rubriken kulturmiljö nedan beskrivs förutsättningarna och kulturmiljöprogrammet närmre.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-04-16 § 62 ett positivt planbesked om att kommunen avser att inleda ett upphävande av detaljplanen för fastigheten Munsö Prästgård 1:2.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Närområdets kulturhistoriska värde

Närområdet vid Munsö kyrka omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Det centrala i riksintresset är Munsö kyrka, sockencentrat samt kringliggande herrgårdar.

Kyrkan är en av tre bevarande rundkyrkor i Mälardalen och uppfördes på 1100-talet. På en kulle sydväst om kyrkan står klockstapelns som uppfördes på 1700-talet. Enligt Ekerö kommuns kulturmiljöprogram från 2014 har kyrkan tidigare använts som anläggning och tillflyktsplats för ärkebiskopen på Bonagodset. I kulturmiljöprogrammet värderas kyrkan vara särskilt kulthistoriskt intressant. Den är även ett utmärkande inslag i landskapet.

Kyrkbyn är belägen söder om kyrkan och som speglar 1800-talets jordbrukssamhälle. I kulturmiljöprogrammet beskrivs det vara ett pedagogiskt och läsbart exempel på ett sockencentras framväxt samt hur grundläggande funktioner i samhället tidigare har organiserats. Än idag är helhetsmiljön välbevarad och innehåller fortfarande dess ursprungliga funktioner så som skola, fattighus och handelsbod.

Landskapet är historiskt värdefullt med dess stora herrgårdsmiljöer med dess tillhörande gårdar och torp vars ägostrukturer finns bevarade än idag. Godset Bona blev säteri under 1600-talet, dit många gårdar och torp i närområdet tidigare har tillhört. Herrgårdsmiljöerna visar på platsens centrala betydelse under tidig medeltid och även hur ägande och makt organiserades på den tiden.



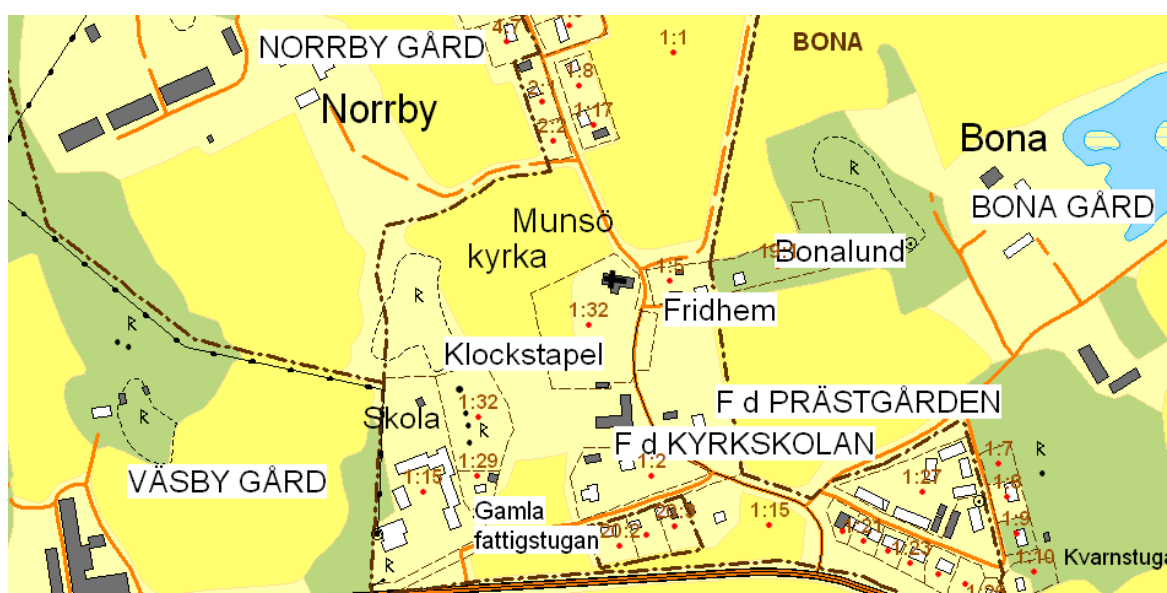
Klockstapelns



Munsö gamla kyrka



Kyrkan på långt håll



Kulturhistoriskt intressant bebyggelse i området

Planområdets bebyggelse

Munsö Prästgård 1:2 är bebyggd med tre byggnader; Munsö gamla skola, en före detta lärarbostad samt ett uthus. Skolbyggnaden är en del av det gamla sockencentrumet tillsammans med prästgården, klockarbostället Bonalund, f.d. handelsboden Fridhem och fattigstugan. Skolan uppfördes på sent 1800-tal och den gamla lärarbostaden under tidigt 1900-tal. Enligt ansökan används byggnaderna inte till allmänt ändamål idag utan används och hyrs ut som bostad. Den gamla skolan används i dagsläget som hantverkstad.



Fd lärarbostad



Munsö gamla skola



Uthus

I samband med de tidigare områdesbestämmelserna för Munsö gamla skola angavs skolbyggnaden vara särskilt kulturhistoriskt intressant. Byggnaden anges även i kulturmiljöprogrammet.

Natur

Fastigheten består till stor del av gräs och omges av mycket grönska. På fastigheten finns ett fåtal större, träd som bör bevaras. Det finns dock inget som motiverar att träden kan omfattas av särskilt skydd eller bör ges särskilt skydd genom bestämmelser i områdesbestämmelserna.



Miljöförhållanden

I nära anslutning till fastigheten ligger ett stall med ca 22 boxplatser varav 13 hästar användes till ridskoleverksamhet år 2006. Miljönämndens riktlinjer avseende bostadsfastigheter och hästhållning antogs 2011-04-27 § 28 och anger att skyddsavståndet för ett stall med 6-20 hästar i en landsbygdsmiljö bör vara 100 meter mellan stall och bostadshus samt 50 meter mellan hästhållning och bostadshus.

Avståndet mellan stallet och lärarbostaden är cirka 30 meter och avståndet mellan stallet och skolhuset är cirka 55 meter. Hagar finns i direkt anslutning till fastighetsgräns. Vad som är lämpligt måste dock prövas för det specifika fallet. Ett lämpligt skyddsavstånd beror exempelvis på förutsättningar så som vegetation, topografi, vindriktning etc.



Hästgården på Munsö Prästgård 1:1

FÖRÄNDRINGAR

Planen innebär att detaljplanen för Munsö Prästgård 1:2 upphävs och att marken istället kommer att omfattas av områdesbestämmelser som reglerar en utökad lovplikt avseende bygglov och rivningslov för att säkerställa fastighetens och närområdets kulturhistoriska värden.

Område utom detaljplan

Ett upphävande av detaljplanen för Munsö Prästgård 1:2 innebär att markens lämplighet inte längre är prövad i detaljplan och att marken då är möjlig att använda till alla möjliga ändamål förutsatt att det bedöms vara lämpligt i bygglov. Förändringar så som bygglov och ändrad markanvändning kommer i fortsättningen att prövas från fall till fall utifrån vad som är allmänt lämpligt enligt Plan- och bygglagen. Om en markanvändning eller en viss byggnad är lämplig beror av en mängd olika faktorer. Lämpligheten prövas exempelvis mot riksintresset för kulturmiljövård, miljönämndens riktlinjer avseende hästhållning, möjligheterna till en god samhällsservice samt påverkan på omgivningen och människors hälsa.

När detaljplanen har upphävts kommer fastigheten inte längre att vara planlagd för kommunala verksamheter. Detta skulle kunna vara en nackdel eftersom ett behov kan uppkomma i ett framtida perspektiv. Marken kan dock i praktiken avyttras för sådana ändamål även i framtiden förutsatt att kommunen fortfarande äger fastigheten och att det i samband med bygglov anses vara lämpligt.

Vid ett upphävande av detaljplanen för Munsö Prästgård 1:2 riskerar även de kulturhistoriska värdena att förloras då lovplikten för område utan detaljplan är något friare och innebär exempelvis att rivning inte längre är lovpliktigt och att det då inte finns något skydd för att byggnaderna bevaras. Genom att införa områdesbestämmelser kan lovplikten utökas och bestämmelser utvecklas för att kunna säkerställa dessa värden.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelserna för Munsö Prästgård 1:2 är densamma som för området vid Munsö gamla kyrka. Planen innebär en användning som är anpassad till bebyggelsen och landskapets kulturvärden. Befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse och natur ska bevaras och åtgärder får inte vidtas som förvanskar denna. Eftersom fastigheten och dess närområde utgör en särskilt värdefull miljö ska tomten, byggnader och anläggningar utformas och anpassas till den kulturhistoriska miljön. Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska och miljömässiga värden tas till vara.

Inom fastigheten kommer bygglov respektive rivningslov att krävas för

- rivning av byggnad eller del av byggnad,
- att göra tillbyggnad, uppföra komplementbyggnader eller murar eller plank
- omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra ändringar av byggnader som påverkar dess yttre utseende,
- att sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar

För att uppföra, bygga till, på annat sätt ändra eller riva ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring krävs bygglov i samma omfattning som gäller för övrig bebyggelse.

Skyddsbestämmelser

Den gamla skolbyggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull på Munsö Prästgård 1:2 eftersom den är en del av sockencentrat från 1800-talet. Dess yttre är viktigt att bevara och får inte förvanskas. Följande riktlinjer gäller kyrkbyns bebyggelse och är hämtade från kulturmiljöprogrammet. Dessa är en vägledning för en anpassning till omgivningens kulturmiljövärden innebär.

- I kyrkbyn ska befintliga hus respekteras beträffande proportioner, volym, fasadfärg, tak och byggnadsdetaljer som fönster, panel, entréer och räcken.
- Nybyggnation och tillbyggnader i kyrkbyn får endast uppföras om de bidrar positivt till kulturvärdena på platsen. Vid ansökan om bygglov bör antikvariskt sakkunnig medverka.

- Ny bebyggelse får endast uppföras om de inte stör siktlinjer och inkräktar på herrgårdarnas dominans.
- Kyrkans behov av utrymme och dominerande ställning i landskapet ska beaktas och respekteras.



Gaveln på skolbyggnaden



Framsidan på skolbyggnaden



Lärarystaden



Södra fasaden på skolbyggnaden

Förändring av natur- eller kulturmiljö

För sådana ändringar som inte kommer att omfattas av lovplikt i områdesbestämmelserna enligt Plan- och bygglagen kan 12 kap 6 § Miljöbalken bli tillämplig. Enligt 12 kap 6 § Miljöbalken ska anmälan om samråd göras hos Länsstyrelsen i Stockholms län för sådan verksamhet eller åtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och inte redan omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i Miljöbalken.

Tillsynsmyndigheten får vid samrådet om det finns behov förelägga om åtgärder för att minska miljöpåverkan och kan även förbjuda verksamheten. Rätt till ersättning enligt 31 kap MB kan då bli aktuell. Av motivtexten till Miljöbalken framgår även att värden för kulturmiljö och landskapsbild bör kunna vägas in vid bedömningen av om en åtgärd hotar naturmiljön.

Miljökonsekvenser

Upphävandet av detaljplanen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt Plan och bygglagen eller att en miljöbedömning behövs enligt Miljöbalken.

GENOMFÖRANDE

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft 2 maj 2011. Upphävandet av detaljplanen samt områdesbestämmelserna för Munsö Prästgård 1:2 förväntas att antas 2016.

Områdesbestämmelserna samt upphävandet av detaljplanen för Munsö Prästgård 1:2 gäller från den dag områdesbestämmelserna respektive upphävandet vunnit laga kraft. Respektive plan kommer att antas med villkoret att de vinner laga kraft tre veckor efter planernas antagandebeslut, dock först när även den andra planen vunnit laga kraft. Detta för att inte riskera att detaljplanen upphävs utan att områdesbestämmelserna börjar gälla. Överklagas minst en plan vinner alltså båda planerna laga kraft först då Länsstyrelsen i Stockholms län beslutat att inte upphäva antagandebeslutet för den överklagade planen. Om det ena antagandebeslutet däremot upphävs upphör per automatik det andra antagandebeslutet att gälla.

När planerna vunnit laga kraft kan avstyckning och nybyggnation bli aktuellt. Avstyckning ansöks hos Lantmäterimyndigheten. Övriga förändringar prövas i bygglov.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Marzieh Chalant
Planarkitekt