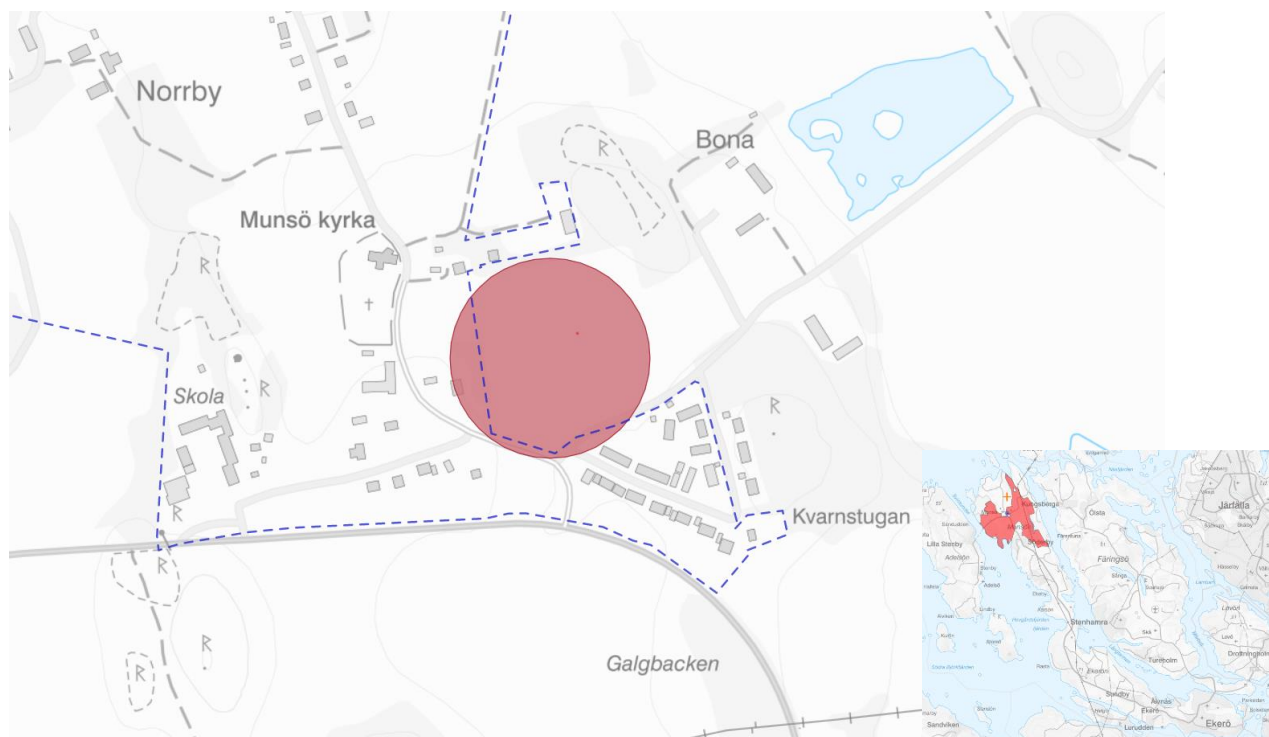


## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Munsö-Bona 1:2 (Kvarnbyn)

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2020.09

KS 20/137



Figur 1: Kvarnbyn-område för ansökan

**Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?****5 kap:**Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

**13 kap:**

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

## Begäran om planbesked



Figur 2: Del av ansökan-önskat läge och omfattning

Fastighetsägare Adam Giertha har inkommit med en begäran om planbesked 2020-09-01. Den var komplett 2020-09-09. Ansökan avser en ändring av lokalisering för den framtida utökningen med cirka 15 bostäder i anslutning till befintligt bostadsområde Kyrkbyn (dnr 2016.11). Kommunstyrelsens arbetsutskott tog 2017-06-12§95 beslut, att inleda detaljplan för att pröva ytterligare bostäder i området söder om befintlig bebyggelsegrupp. Ny lokalisering är belägen norr om befintligt bostadsområde Kyrkbyn, mer centralt inne i byn.

Ansökan avser ca 15 bostäder med nytt föreslaget läge, norr om Kyrkbyn, mer centralt i byn. Sökande avser upplåta mindre boenden i form av par- och radhus som kan verka som första och sista boenden för folk med anknäring till Munsö. Utformningen och omfattning beskrivs önska bevara den karaktär som redan finns i området.



Figur 3 Lokaliseringen för nytt läge (rött) och tidigare beslutat läge (gult).

## Förutsättningar

---

### Lägesbeskrivning

Munsö- Bona 1:2 ligger på norra Munsö i Ekerö Kommun. Fastigheten är belägen utanför tätortsbandet, på landsbygd. Planansökan rör del av fastigheten vid Munsö Kyrkby belägen ca 2 km från färjeläget. Det är ett lokalt centra med bykaraktär där kyrkan utgör ett viktigt inslag i den kulturhistoriska miljön och landskapet.

Skola finns i området. Då elevunderlag anses ha minskat föreslås att mellanstadieskola i Munsö flyttas till Sundby. 2020-05-05§28 lämnades ärendet till kommunstyrelsen för behandling.

### Markägoförhållanden

Ägare av fastigheten Munsö-Bona 1:2 är Adam Giertha

### Fastighetsdata

Fastigheten omfattar ca 850 ha och planområdet cirka 3 ha

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service. Ny bebyggelse ska lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terräng. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Munsö Kyrkby är utpekad som utvecklingsområde för lokalt centra för omgivande landsbygd. Utvecklingen beskrivs behöva rymma nödvändiga funktioner för att leva i området under livets alla skeden. Det innebär kommunal och kommersiell service samt bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer. Översiktsplanen framför att det är angeläget att fler bostäder uppförs på norra Munsö, för att skapa ökat underlag och beskriver vidare att Munsö Kyrkby endast kan utvecklas med ett fåtal nya bostäder. Större utbyggnad medför omfattande investeringar i vatten- och avloppsledningssystem utöver kommunens nuvarande VA-plan.

I översiktsplanen tydliggörs att kyrkans betydelse som dominerande landmärken ska vidhållas.

### Områdesbestämmelser

Området är idag inte planlagt. Däremot omfattas det tillsammans med kyrkan av områdesbestämmelser (OB6) för att säkerställa att riksintresset för kulturmiljövården skyddas kring kyrkan. För områdesbestämmelser gäller att avvikelser från områdesbestämmelser kan ges om avvikelserna är liten eller där åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för området.

### VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013 och delvis uppdaterad 2020, fungerar som underlag för kommunens översiktsplanering. VA-planen ger också stöd i arbetet med Munsö-Bona 1:2

DNR PLAN.2020.9

Utredning - Planbesked

KS20/137

att klara den framtida tekniska försörjningen av vatten och avlopp för såväl befintliga som ny bebyggelse.

VA-planen anger att ny bebyggelse bör i första hand uppföras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och endast undantagsvis vid enstaka befintliga hus. Vid detaljplaneläggning förutsätts normalt att allmän VA-försörjning blir aktuell. En utgångspunkt i arbetet är att allmän VA-försörjning i första hand innebär anslutning till det befintliga Va-systemet. Tomter som förutsätter enskild VA-lösning ska ges en storlek (minst 2 000 m<sup>2</sup>) som motsvarar behoven och de krav som kan komma att ställas. VA ska, om inte särskilda skäl föreligger, lösas inom tomtplatsen. I områden där förutsättningar för god VA-försörjning saknas eller bedöms särskilt besvärliga är det inte tillåtet att bygga nytt.

#### *Förutsättningar för vatten och avlopp*

Angränsande områden är anslutna till kommunalt VA. Området ska anslutas till befintligt kommunalt VA. Kapacitet och tidsplan utreds under planarbetet.

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger till skillnad från större delar av Ekerö inte inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

### **Barnkonventionen**

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

Planområdet bedöms genom sitt lantliga läge kunna bidra till goda hälsoaspekter för barn. Barns delaktighet bör möjliggöras tidigt i detaljplanearbetet så att hänsyn till barns behov och barns bästa kan tas för platsen.

#### *Bostäder och skola*

Fler bostäder kan verka positivt för skolans elevunderlag som bedömts ha minskat för området.

#### *Placering och utformning av tillräckliga ytor för barn*

Skolgården verkar idag som en mötesplats och yta för lek. Det bör i detaljplaneprocessen tydliggöras om skolans ytor kommer finnas kvar eller behöver ersättas. I närheten av planområdet finns hästgård samt bostadsområde med allmänna ytor och lekplats.

#### *Trafiksäkerhet*

Det finns få gång- och cykelvägar i området. Barn delar trafikytor med fordonstrafik. Hur förhöjande trafiksäkerhetsåtgärder kan göras mellan och på platser där barn rör sig får ses över i arbetet med detaljplan. Sammanhängande gång och cykelväg mellan Kvarnbyn och färjelägreten bör studeras i planarbetet.

### *Varierande boendeformer och storlekar*

Området består till största del av villor. Vid förändrad familjesituation bör barns rätt till social trygghet kunna tillgodoses genom att möjliggöra för familjer att bo kvar i området. Föreslagna rad- och parhus bedöms kunna bidra till det.

### **Riksintressen**

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Stora delar av Norra Munsö och hela planområdet är av riksintresse för kulturmiljövården. De värden som är av nationellt intresse är framförallt rundkyrkan, sockencentrat och herrgårdsmiljöerna.

#### *Riksintresse för rörligt friluftsliv*

Området ska planeras med hänsyn till friluftslivet och den stora betydelse som friluftslivet har för människors utevistelse.

### **Kulturmiljö**

I översiktsplanen framförs att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas. Området är utpekad i översiktsplanen som en värdekärna för kulturhistorisk värdefull miljö där en avvägning mot andra allmänna intressen ska beaktas i detaljplanering i enlighet med Kulturmiljöprogrammet.

#### *Kulturmiljöprogram*

Ekerö kommuns kulturmiljöprogram, för norra Munsö beskriver att landskapet på Norra Munsö i stora drag bevarat en medeltida struktur och karaktär. Bygden var tidigare mycket betydelsefull och där hade ärkebiskopen tidvis sin hemvist. Sockencentrat som växt fram vid kyrkan beskrivs som ett pedagogiskt exempel på ett samhälles utveckling från medeltid in på 1900-tal. Sockencentratet i anslutning till kyrkan anses vara en välbevarad helhetsmiljö och kyrkan, som är en av få rundkyrkor i Mälardalen utgör ett anslående inslag i landskapet. Kyrkobyggnaden och kyrkogården är skyddad enligt Kulturmiljölagen (kap. 4).

#### Råd och rekommendationer

- Ny bebyggelse bör ej uppföras på jordbruksmark
- Ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas och bevaras vid exploatering.
- Topografin i det öppna landskapet bör respekteras.
- Herrgårdsstrukturen i landskapet med ägandeförhållande, torp och gårdssystem samt övrig tillhörande bebyggelse bör beaktas och respekteras som ett sammanhang.

#### Kyrka och kyrkbyn

- I kyrkbyn bör befintliga hus respekteras, beträffande dess proportioner, volym, fasadfärg, tak och byggnadsdetaljer som fönster, panel, entréer och räcken.
- Nybyggnation och tillbyggnader i kyrkbyn bör endast uppföras om de bidrar positivt till kulturvärdena på platsen. Vid ansökan om bygglov bör antikvarisk kompetens medverka.
- Ny bebyggelse bör endast uppföras om de inte stör utblickar och inkräktar på herrgårdarnas dominans.
- Kyrkans behov av utrymme och dominerande ställning i landskapet skall beaktas och respekteras.
- Kyrkbyn bör omfattas av antingen detaljplan eller områdesbestämmelser för att långsiktigt garantera en god förvaltning av de kulturhistoriska värdena.

## Rekreation och friluftsliv

### *Hästverksamhet*

Sydost om området finns större stall eller hästgård. Översiktsplanen anger att hästnäring prioriteras utanför lokala centra och vid planering av bostäder nära hästverksamhet bör ett kortare skyddsavstånd kunna accepteras.

## Naturmiljö

Om äldre mur som angränsar del av planområdet omfattas av biotopskydd får utredas vidare i detaljplanen.

### *Strandskydd*

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### *Översvämningsrisk*

Planområdet omfattas inte av översvämningsrisk.

### *Skyddsvärd natur*

Området bedöms i detta skede inte innefattas av skyddsvärda träd och trädmiljöer, naturbetesmark, naturvärdesobjekt, nyckelbiotoper, våtmarker eller sumpskog som i detaljplan bör samrådas med Länsstyrelsen enligt MB12:6.

### *Fornlämningar*

Fornlämningar finns inte markerade inom planområdet. Ett flertal fornlämningar och fornminnesområden finns i närliggande områden som angränsar planområdet. Detaljplan ska föregås av utredning.

### *Jordbruksmark*

Planområdet ligger till största del inom Länsstyrelsens brukningsvärdeåkermark gradering 4, på en skala på 1–5. Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark enligt Ekerö Kommuns översiktsplan. Ytan är liten och odling bedöms inte rationellt.

### *Markavvattning*

Markavvattningsföretag i närområdet, cirka 300 meter i nordöstlig riktning från planområdet men inte inom planområdet. Planprocessen får utreda vidare om och hur planen påverkar markavvattningsföretaget.

## Trafik

Trafikytor delas av gående och cyklande barn och vuxna med fordonstrafik. Få eller inga gång- och cykelbanor finns i området. Hållplatsläge för kollektivtrafik på Ekerövägen nås på några minuter gångväg från planområdet. Ekerövägen bedöms trafikerad främst vid de tillfällen då färjan avgår eller ankommer färjeläget. Planområdet nås via avfart från Ekerövägen. Vägen fram till planområdet är dels statlig och dels enskild.

## Störningar och risker

### *Radon*

Området är markerat som högriskområde enligt Ekerö Kommuns Radonriskkarta. Hela området består av granit och pegmatit med och förhöjda - höga halter av uran och förhöjd gammastrålning.

### *Buller*

Buller får utredas vidare i detaljplan.



### *Markföreningar*

Punkt för markförening finns i anslutning till planområde, i angränsande befintlig detaljplan (332).

## **Pågående planering och exploatering i området**

### **Planbesked för del av Munsö-Bona 1:2 (KS16/163)**

2017-06-12§95 togs beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott att avse upprätta detaljplan för del av Munsö:bona 1:2 (Kvarnbyn), söder om befintligt bostadsområde, Kyrkbyn. Detaljplanen är prioriterad för 2020. Vidare arbete med planen styrs av politiskt beslut för ändrat läge till vilket denna utredning utgör underlag.

### **Planbesked för Sjöängsbyn**

Fastighetsägare Adam Giertha har även inkommit med en begäran om planbesked 2020-09-01 för Sjöängsbyn, belägen inom samma fastighet. Ansökan var komplett 2020-09-09 och avser en framtida utveckling av färjeläget samt tillskapandet av cirka 50 bostäder. 2017-05-31 beslutade kommunstyrelsen arbetsutskott avbryta uppdrag att upprätta detaljplan för del av Munsö-Bona (Sjöängsbyn) med hänvisning till tidigare beräknade kostnader för planområdets VA-försörjning. Förutsättningar för Va-kostnader bedöms sedan dess ha ändrats. Sedan 2020 arbetar kommunen med exploatörsdrivna planprocesser. Kostnad för godtagbar VA ingår i arbetet med detaljplanen vilken bekostas av exploatör.

### **Angränsande detaljplan**

Området angränsar befintlig detaljplan, dp 332, som antogs i april 1982, för skola, barnstuga, tillkommande bostäder i form av villor och flerfamiljshus samt affär. Handelstomten är idag obebyggd.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

---

### Bedömning

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Planeringsenheten bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på del av Munsö-Bona 1:2 (Kvarnbyn).

Under förutsättning att:

- hänsyn tas till de höga kulturhistoriska värden som finns i området
- siktlinjer och topografi beaktas i planarbetet
- ny bebyggelse samverkar med befintlig i kyrkbyn vad gäller proportioner, skala och färgsättning

### Förutsättningar som talar för en planläggning

- Fler bostäder ger bättre underlag till funktioner i ett levande centra, som behövs för att leva i området under livets alla skeden
- Jordbruksmarken är liten till ytan och bedöms inte rationell att odla.
- Ansökan bedöms kunna bidra till bostäder av olika storlekar som kan verka för olika skeden i livet.
- Utvecklingen bedöms kunna ske med försiktighet och varsamhet

### Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Områdesskydd för kulturhistoriskt värde
- Området tar jordbruksmark i anspråk
- Siktlinjer och topografi förändras
- Nya bostäder riskerar att minska de kulturhistoriska värden och kvaliteter som finns i dag om de inte samspelar med befintlig bebyggelse

## Hantering av ärendet

---

### Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

### Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt 2029.

### Planförfarande

Planarbete ska hanteras med utökat förfarande.

### Plankostnad

Sökanden bekostar framtagandet av detaljplanen.

---

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommy Eriksson  
Stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist  
Planarkitekt

Bilaga:

Ansökan om planbesked för Munsö-Bona 1:2, 2020-09-01