

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Munsö gamla skola (Munsö Prästgård 1:2)

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från markägaren, dvs Ekerö kommun (Tekniska kontoret), 2012-11-23.

Ansökan avser att upphäva gällande detaljplan för fastigheten Munsö Prästgård 1:2. Syftet är att kunna avyttra marken till annat ändamål än allmänt ändamål, som gällande detaljplan anger. I första hand som bostäder.

Bakgrund

Planbesked kan, enligt Plan- och bygglagen (PBL), begäras av en person, organisation eller ett företag som vill genomföra en åtgärd som kräver att en detaljplan antas, ändras

eller upphävs. Genom planbeskedet får den sökande veta om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Kommunen måste lämna beskedet inom fyra månader från fullständig begäran. Vid negativt beslut måste kommunen ange skälen för beslutet. Ett planbesked kan inte överklagas.

Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området ligger i Munsö kyrkby på norra Munsö.

Markägoförhållande

Området för ansökan omfattar fastigheten Munsö Prästgård 1:2 i kommunalt ägo.



Översiktskarta – aktuellt område markerat

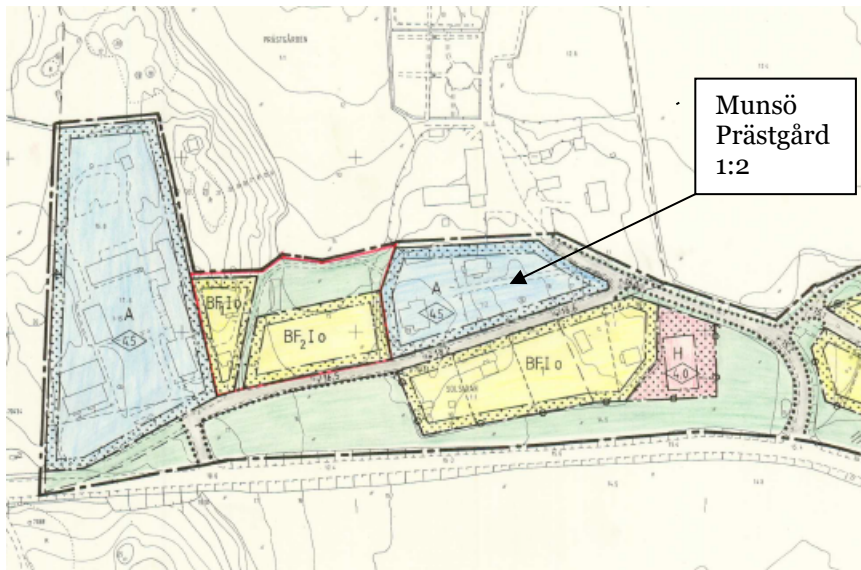
Bebyggelse

Munsö Prästgård 1:2 är bebyggd med tre byggnader; Munsö gamla skola, fd lärarbostaden samt ett uthus. Enligt ansökan är byggnaderna delvis uthyrda som bostad.

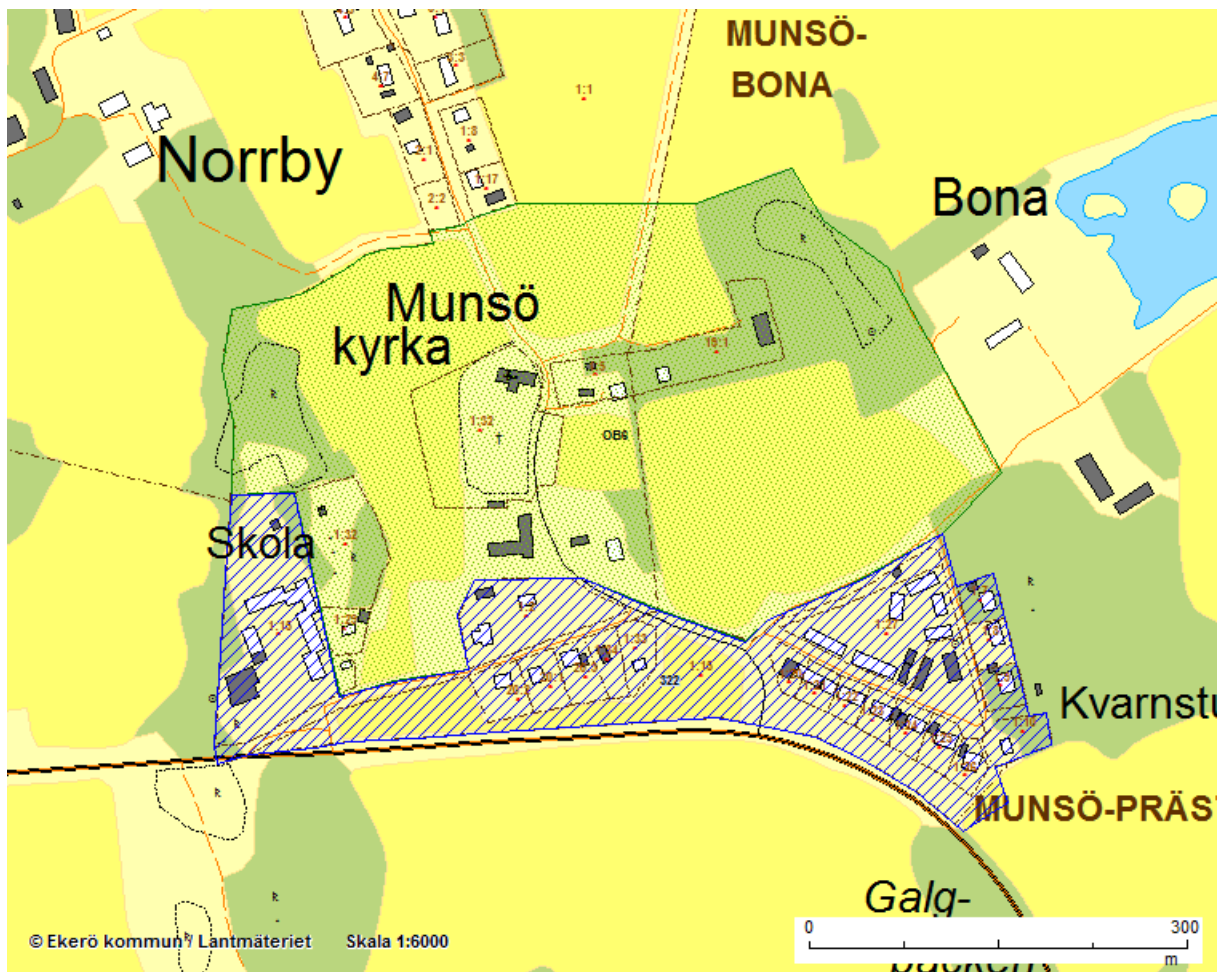
Detaljplaner, områdesbestämmelser

Området för ansökan omfattas av detaljplan (fd byggnadsplan, fastställd 1983-07-29). Marken inom fastigheten Munsö Prästgård 1:2 är i planen angiven som allmänt ändamål.

Området kring Munsö kyrka är skyddat med områdesbestämmelser som reglerar ny bebyggelse. Nya byggnader och förändring av befintlig bebyggelse ska utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Bygglovsplikten är utökad vilket bland annat innebär att rivning och ekonomibygnader är lovpliktiga i området.



Utdrag ur gällande detaljplan.



Blå schraffering markerar befintliga detaljplaner. Runt Munsö kyrka gäller områdesbestämmelser (grön avgränsning).

Service

Munsö skola (F-5) ligger direkt väster om området för ansökan. Kommersiell service finns i princip inte alls i närområdet. Avståndet till Ekerö tätort är ca 20 km.

Trafik

Området för ansökan angörs från Ekerövägen via Slutvägen och Gamla landsvägen. Buss angör Slutvägen och Ekerövägen och hållplatser finns inom 200 meter.

VA

Marken ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Störningar

Störning från hästar

Direkt norr om Munsö Prästgård 1:2 ligger ett häststall med ca 22 boxplatser och 2006 hölls ca 13 hästar i bl a ridskoleverksamhet. Avståndet mellan stallet och lärarbostaden är ca 30 meter och avståndet mellan stallet och skolhuset är ca 55 meter.



Ortofoto 2012.

Vid tidigare förfrågan om ändring av detaljplanen för bostadsändamål lämnade miljönämnden sin bedömning (2006-02-01 § 6). Miljönämnden bedömde att, med hänvisning till riktlinjerna avseende skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder, att det saknas förutsättningar att ändra planbestämmelserna enligt framlagt förslag. Det förslag som då prövades innebar att skolhuset samt befintliga villa skulle kunna styckas av och säljas som bostäder samt att tillskapa ytterligare en bostadsfastighet.

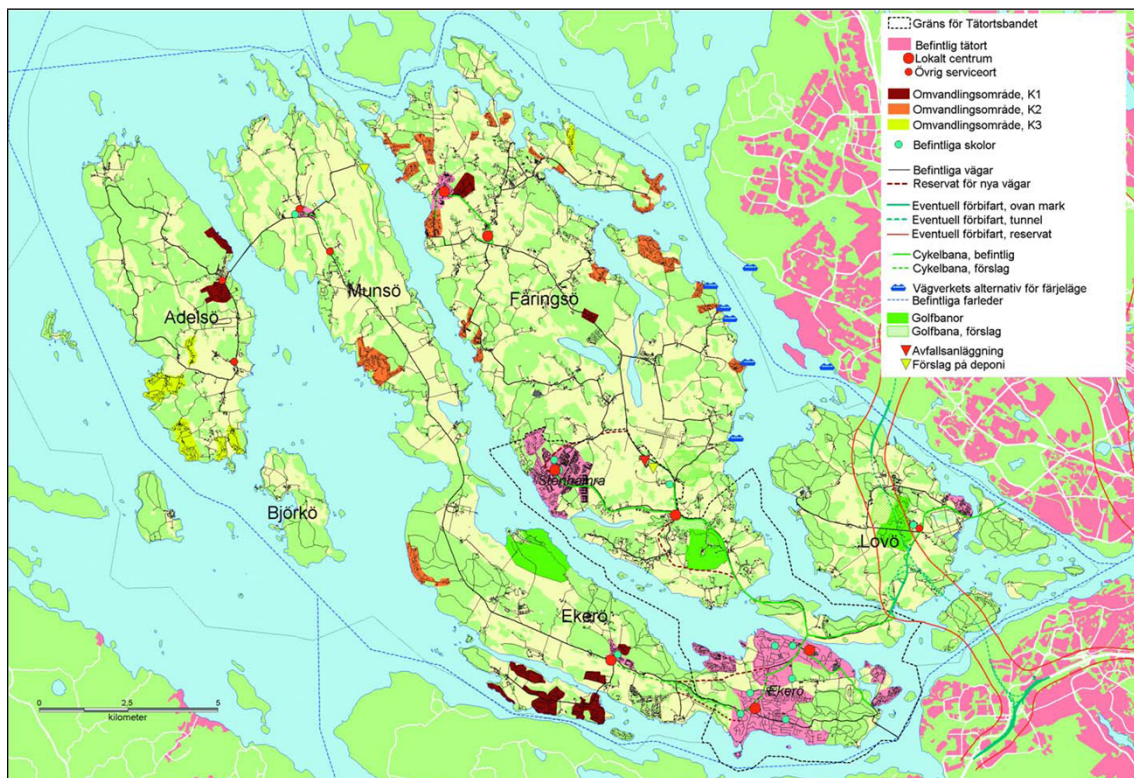
Miljö- och hälsoskyddskontoret har yttrat sig 2012 och bedömer att Miljönämnden troligen kommer att se på skyddsavståndet i ett bygglov för ändrad användning på liknade sätt som i tidigare yttrande avseende ändring av detaljplanen (2006-02-01, § 6). Miljönämnden har antagit nya riktlinjer för hästhållning intill bostadsbebyggelse, 2011-04-27, § 28, och enligt dessa så är bl a skyddsavståndet 100 meter mellan stall och bostadshus (6-20 hästar i landsbygd). Det är alltså ingen skillnad när det gäller avståndet mellan stall och bostäder i detta fall. Det är en relativt stor hästanläggning som ligger norr om planen med stall för 22 hästar och ridskoleverksamhet. Miljö- och hälsoskyddskontoret är medvetet om att hästallergen inte är så stort problem som man tidigare befarade men skyddsavstånd finns främst för att begränsa störningar av lukt (bl a gödsel), flugor, buller m.m.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.

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



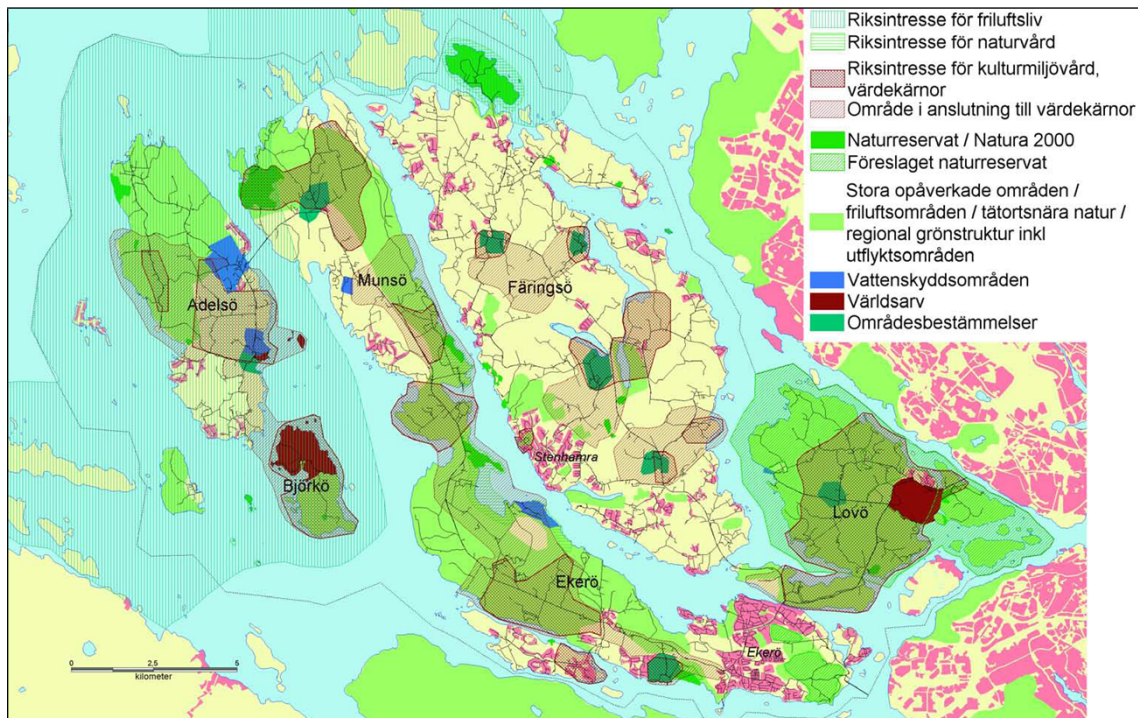
Markanvändning

Riksintresse för kulturmiljövård

Delar av Norra Munsö är av riksintresse för kulturmiljövården. De värden som är av nationellt intresse är framförallt rundkyrkan, sockencentrat och herrgårdsmiljöerna.

Enligt översiktsplanen ska i värdekärnorna (riksintresseområden) de kulturhistoriska aspekterna särskilt beaktas. Generellt för dessa områden gäller att nyttillkommande

bebyggelse som avviker mot det befintliga bebyggelsemönstret är olämpligt. Särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön, landskapsbilden och bebyggelsemiljön.



Bevarandekarta

Kulturmiljöprogram

I förslag till nytt kulturmiljöprogram (utkast 2013-02-12) anges följande för Munsö kyrkby.

Söder om kyrkan ligger sockencentrumet, en byformation som omfattar prästgården, klockarbostället Bonalund, f.d. handelsboden Fridhem, fattigstugan och kyrkskolan från sent 1800-tal. Byn kompletterades med Munsö skola på 1950-talet och med småhusbebyggelse under 1980-90-talet. Kyrkbyn Sockencentrat i anslutning till kyrkan är en välbevarad helhetsmiljö som fortfarande har kvar sina ursprungliga funktioner. Det är ett pedagogiskt och läsbart exempel på ett sockencentras framväxt och hur grundläggande funktioner i samhället organiserades tidigare. I byn finns flera bevarade funktionsbyggnader så som skola, fattighus och handelsbod.



Kyrkskolan

• *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. För att bygglov ska ges krävs medverkan av antikvarisk kompetens.*
- *Ny bebyggelse får endast uppföras om de inte stör siktlinjer och inkräftar på herrgårdarnas dominans.*
- *Kyrkans behov av utrymme och dominerande ställning i landskapet ska beaktas och respekteras.*
- *Kyrkbyn bör omfattas av antingen detaljplan eller områdesbestämmelser för att långsiktigt garantera en god förvaltning av de kulturhistoriska värdena.*

Ekerö kommuns verksamhetsmål

Antagna av Kommunfullmäktige 2011-10-27 § 109

Ekerö kommun ska vara en bra kommun att bo och leva i för alla åldrar. Vi tar ansvar för kommunens utveckling för alla intressenter inom såväl kärnverksamheterna som servicen till kommunens invånare och företagare och med en ansvarsfull hantering av den kommunala ekonomin.

Här redovisas de mål som berör ansökan om planbesked:

Mål 6 Samhällsutveckling

Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras.

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 §,

Stadsarkitektkontorets bedömning / måluppfyllelse

Bedömning

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

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda ett upphävande av detaljplanen för fastigheten Munsö Prästgård 1:2.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter. Munsö kyrkby är en sådan övrig serviceort.

Gällande detaljplan anger "Allmänt ändamål" för marken, vilket betecknar all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka). Det innebär ett hinder för all typ av privat verksamhet. Efter ett upphävande kan olika typer av användning prövas utifrån en allmän lämplighet.

Enligt ansökan anges att kommunal användning saknas för byggnaderna och att byggnaderna är i behov av mer omfattande upprustning och att kommunen saknar medel för detta. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt intresse och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Det finns därmed ett värde i att bevara byggnaderna.

Skäl att inte inleda en planläggning

Ett upphävande av detaljplanen innebär att markens lämplighet inte är prövad i detaljplan. Förändringar (bygglov, ändrad användning av byggnad etc) prövas då från fall till fall utifrån allmän lämplighet.

Ett upphävande innebär att den mark kommunen äger och har planlagd minskar, dvs planberedskapen sjunker. Det kan finnas behov av mark som är planlagd för kommunens egen verksamhet (det som i äldre planer anges som allmänt ändamål).

Hästhållningen på grannfastigheten är etablerad och ett bygglov för ändrad användning av byggnaderna kommer att prövas mot miljönämndens riktlinjer.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

En förändring enligt ansökan innebär en liten förändring, vilket inte bedöms påverka kommunalekonomin negativt i nämnvärd omfattning. Skola, barnomsorg, gator och VA finns redan utbyggt i området.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett visst kommunalt intresse.

Tidsplan

Enligt PBL 5:5 ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, 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.

Ett upphävande av detaljplanen bedöms kunna leda fram till en antagen detaljplan år 2016.

Planförfarande

Ett upphävande av detaljplanen bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland Monika Stenberg
Miljö- och stadsbyggnadschef tf planchef

Bilaga: Ansökan