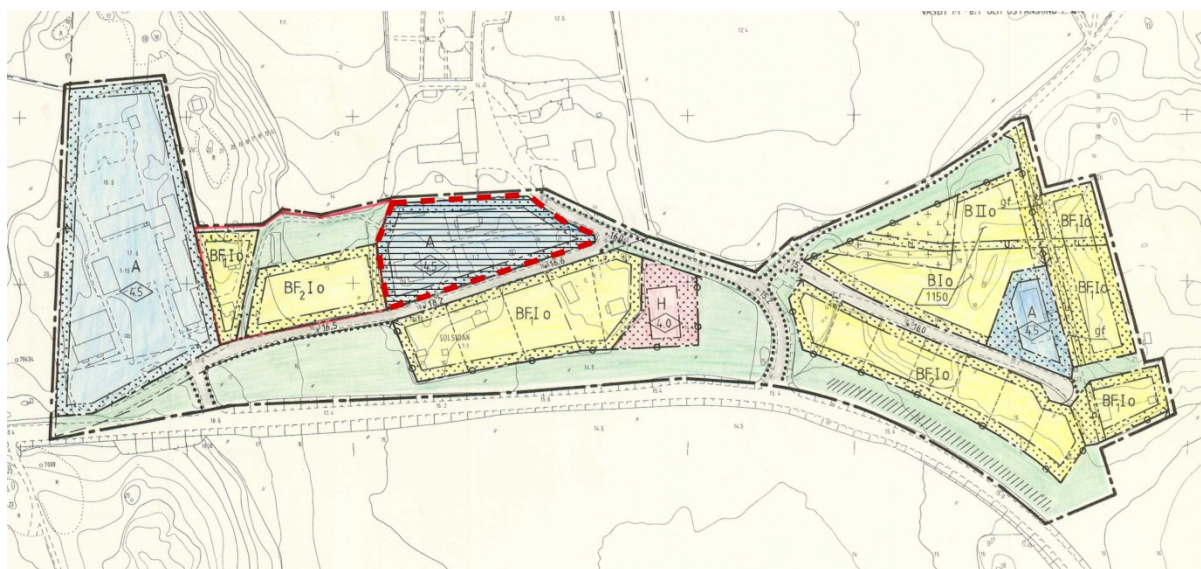


**UTKAST TILL
SAMRÅDSHANDLING,
INFÖR BESLUT
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Munsö gamla skola (Munsö Prästgård 1:2) på Munsö i
Ekerö kommun, Stockholms län** dnr PLAN.2012.27 .214

PLANBESKRIVNING

*Planområdet avser område inom detaljplan för del av fastigheten Bona 1:1 m.fl., se
röd streckad markering.*

HANDLINGAR

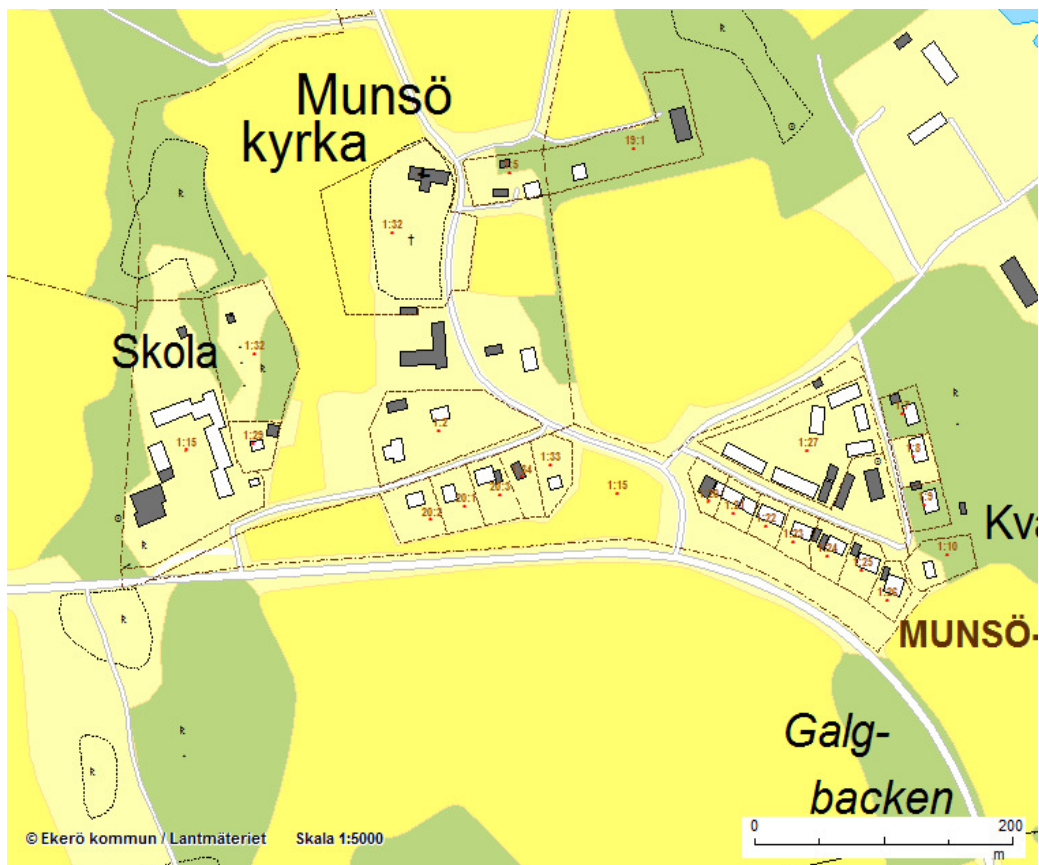
Till upphävandet av detaljplanen för Munsö gamla skola hör endast denna handling.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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.



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 programområdet.

Översiktsplanen

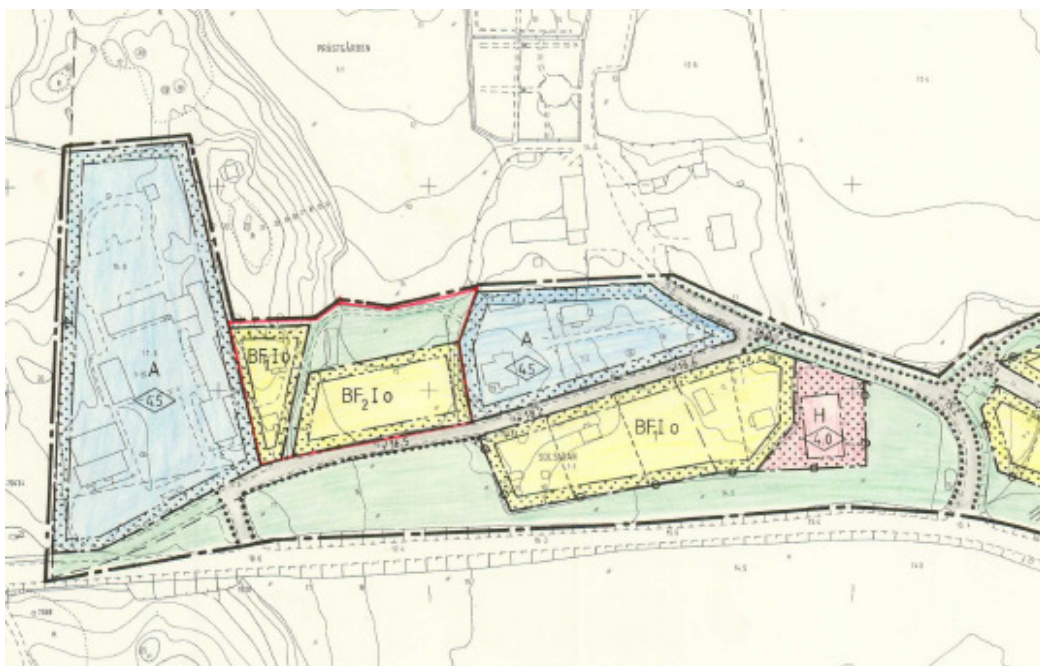
Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.

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

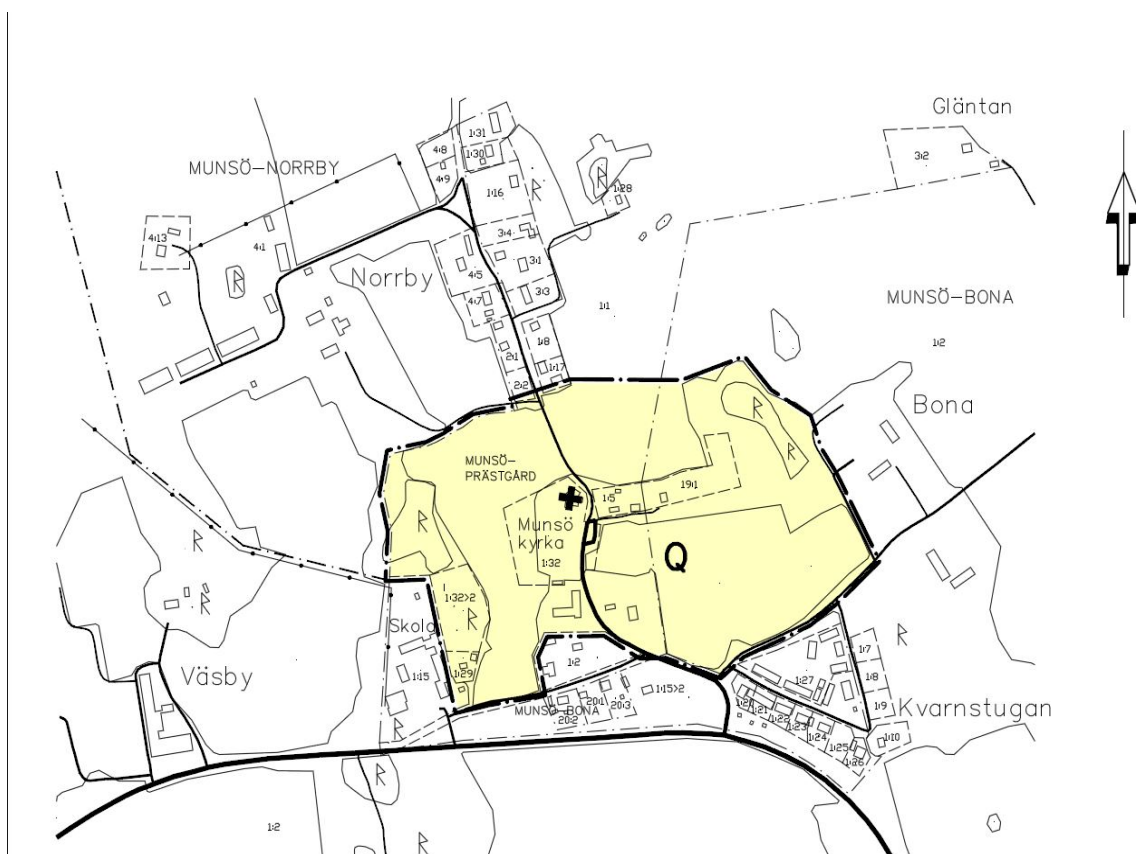
Området för ansökan omfattas av detaljplan (fd byggnadsplan, fastställd 1983-07-29). Marken inom fastigheten Munsö Prästgård 1:2 är i planen angiven som allmänt ändamål. Detta förhindrar privata verksamheter men skapar en större planberedskap för kommunen.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Områdesbestämmelser

I anslutning till planområdet ligger Munsö kyrkby med Munsö kyrka som är skyddat med områdesbestämmelser som reglerar ny bebyggelse. Områdesbestämmelserna 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 och ekonomibygnader är lovpliktiga i området.



Karta över områdesbestämmelsernas avgränsning.

Kulturmiljöprogram

I ett förslag till nytt kulturmiljöprogram (utkast 2013-02-12) anses att befintliga hus i området vid Munsö kyrka ska 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.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-04-16 § 62 beslutat om att kommunen ska inleda ett upphävande av detaljplanen för fastigheten Munsö Prästgård 1:2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Munsö Prästgård 1:2 är bebyggd med tre byggnader; Munsö gamla skola, en fd lärarbostad samt ett uthus. Enligt ansökan används byggnaderna inte till allmänt ändamål utan hyrs delvis ut som bostad.

I dagsläget är byggnaderna i behov av upprustning vilket kommunen saknar medel till. Fastigheten avses därför säljas av till en lämplig ägare som har förmågan och ambitionen till att underhålla och bevara byggnaderna på ett bättre sätt än idag.



Fd lärarbostad



Munsö gamla skola



Uthus

Vid upphävandet av detaljplanen kommer olika typer av markanvändningar vara möjliga. Privat verksamhet har då även möjlighet att få tillstånd. Förändringar så som bygglov och ändrad markanvändning kommer att prövas från fall till fall utifrån en allmän lämplighet. Enligt ansökan önskas byggnaderna primärt att användas till bostäder vilket är i linje med översiktsplanen som anger att den största satsningen på bostäder ska ske inom tätortsbandet, lokala centrum och/eller inom serviceort.

Lämpligheten av eventuell nybyggnation eller förändring av markanvändning kommer även att prövas mot miljönämndens riktlinjer för ändrad användning av byggnader avseende hästhållning på angränsande fastigheter. Riktlinjerna 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. Stallet som ligger i anslutning till Munsö Prästgård 1:2 har idag ca 22 boxplatser varav 13 hästar användes till bland annat ridskoleverksamhet år 2006. Avståndet mellan stallet och lärarbostaden ca 30 meter och avståndet mellan stallet och skolhuset är ca 55 meter.

Eftersom de befintliga byggnaderna på Munsö Prästgård 1:2 omfattas av riksintresset för kulturmiljön är det önskvärt att bevara den gamla skolbyggnaden samt att anpassa resterande bebyggelse till kulturmiljön. Vid eventuella om- och nybyggnationer ska utformning därför ske med hänsyn till Munsö kyrkbys bebyggelsemiljö, kulturhistoriska miljö och landskapsbild. Lämplig utformning kommer att prövas utifrån vad plan- och bygglagen anger för områden utan detaljplan. Det finns inget juridisk bindande skydd mot att byggnaderna inte får rivas. Byggnaderna omfattas inte heller av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Konsekvenser av upphävandet

Ett upphävande innebär att markens lämplighet inte längre är prövad i detaljplan och att förändringar i fortsättningen kommer att prövas från fall till fall utifrån allmän lämplighet. Eftersom det finns hästhållning på grannfastigheten kommer ansökan om bygglov och ändrad användning prövas mot miljönämndens riktlinjer för avstånd mellan bostäder och hästhållning. Enligt utkastet till kulturmiljöprogrammet redovisas att det kan vara svårare att garantera att de kulturhistoriska värdena som finns i närområdet kan tillvaratas på ett bra sätt om ett område inte omfattas av detaljplan. Det finns inte heller någon garanti för att bebyggelsen skyddas och inte rivs. En god utformning kommer dock fortfarande att prövas enligt vad plan- och bygglagen anger om områden utom detaljplan.

I samband med upphävandet kommer fastigheten att säljas av och övergå till privat ägo. I ett framtida perspektiv skulle det eventuellt kunna vara en nackdel att andelen planlagd mark i kommunal ägo minskar eftersom det skulle kunna finnas ett behov av mark som är planlagd för kommunens egen verksamhet.

Upphävandet av detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vid en bedömning av lämpligheten av en förändring kommer även tillgång till teknisk försörjning så som vatten och avlopp, värme etc att beaktas.

El, vägar samt vatten och avlopp finns utbyggt till fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt nya plan- och bygglagen (2010.900) som trädde i kraft 2 maj 2011. Om synpunkter efter samråd är förenliga med förslaget avses processen därefter övergå till enkelt planförfarande.

Upphävandet av planen gäller från den dag planen vunnit laga kraft och förväntas bli upphävd i tredje kvartalet 2014.

När upphävandet träder i kraft prövas förändringar som exempelvis bygglov och förändrad markanvändning från fall till fall och kommer i fortsättningen att prövas utifrån det plan- och bygglagen anger för områden utom detaljplan. Förändring kommer endast att ske inom kvartersmark.

Sökandes ambitioner är att sälja av tomten. Avstyckning och nybyggnation kan därför bli aktuellt

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Malin Eriksson
Planarkitekt