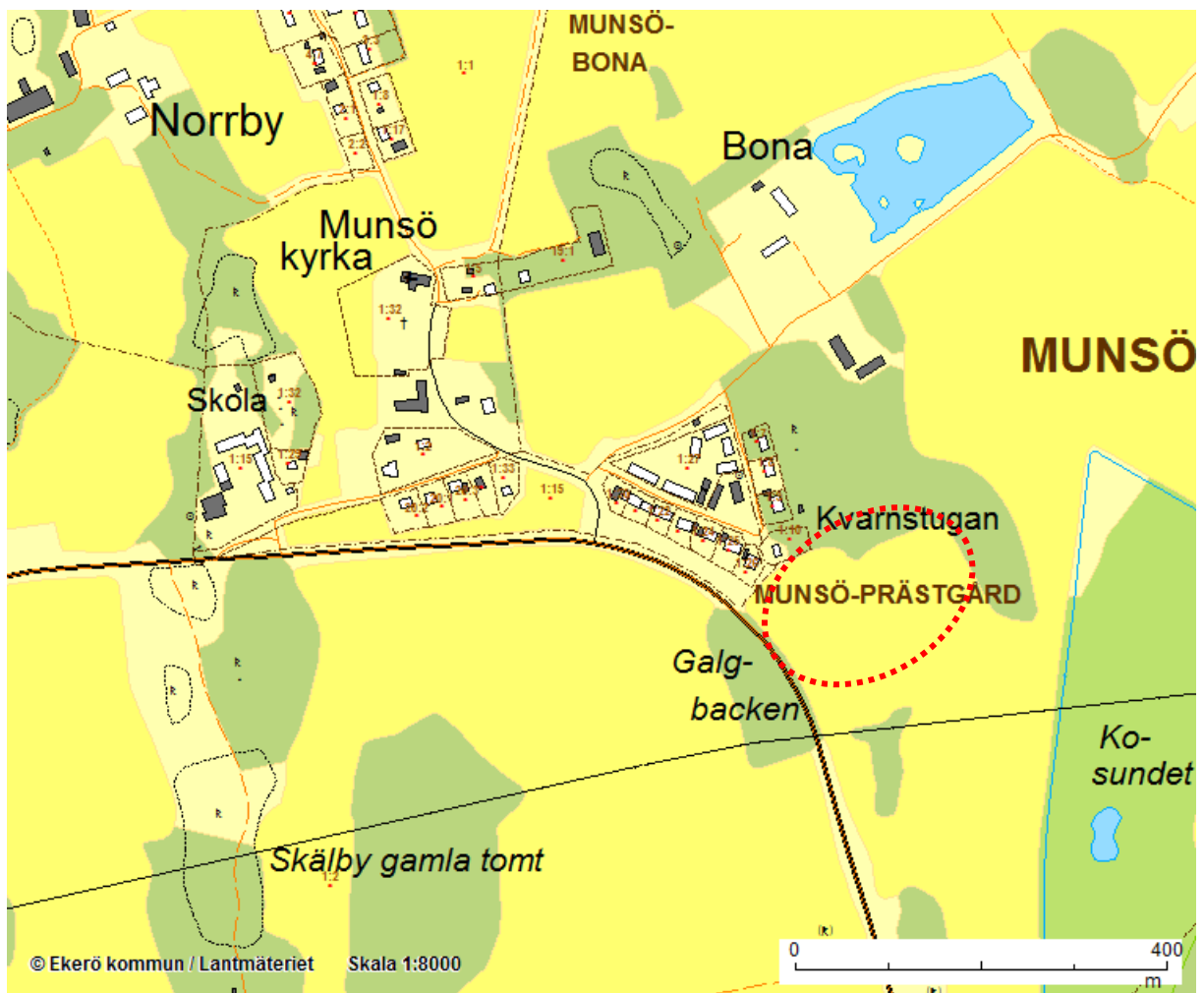


2017-05-31

## Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för del av Munsö-Bona 1:2

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan ungefärligt markerad.

### Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Munsö-Bona 1:2, 2016-05-13.

Ansökan avser att kunna komplettera befintlig bebyggelsegrupp med olika typer av flerfamiljshus med mellan två till sex lägenheter per byggnad. Husen är i två plan och är orienterade kring en vägslinga. I mitten finns en mindre grönyta med plats för lek.

Karaktären är småskalig med falu rödfärg och har en tydlig förankring i den lokala byggnadstraditionen.

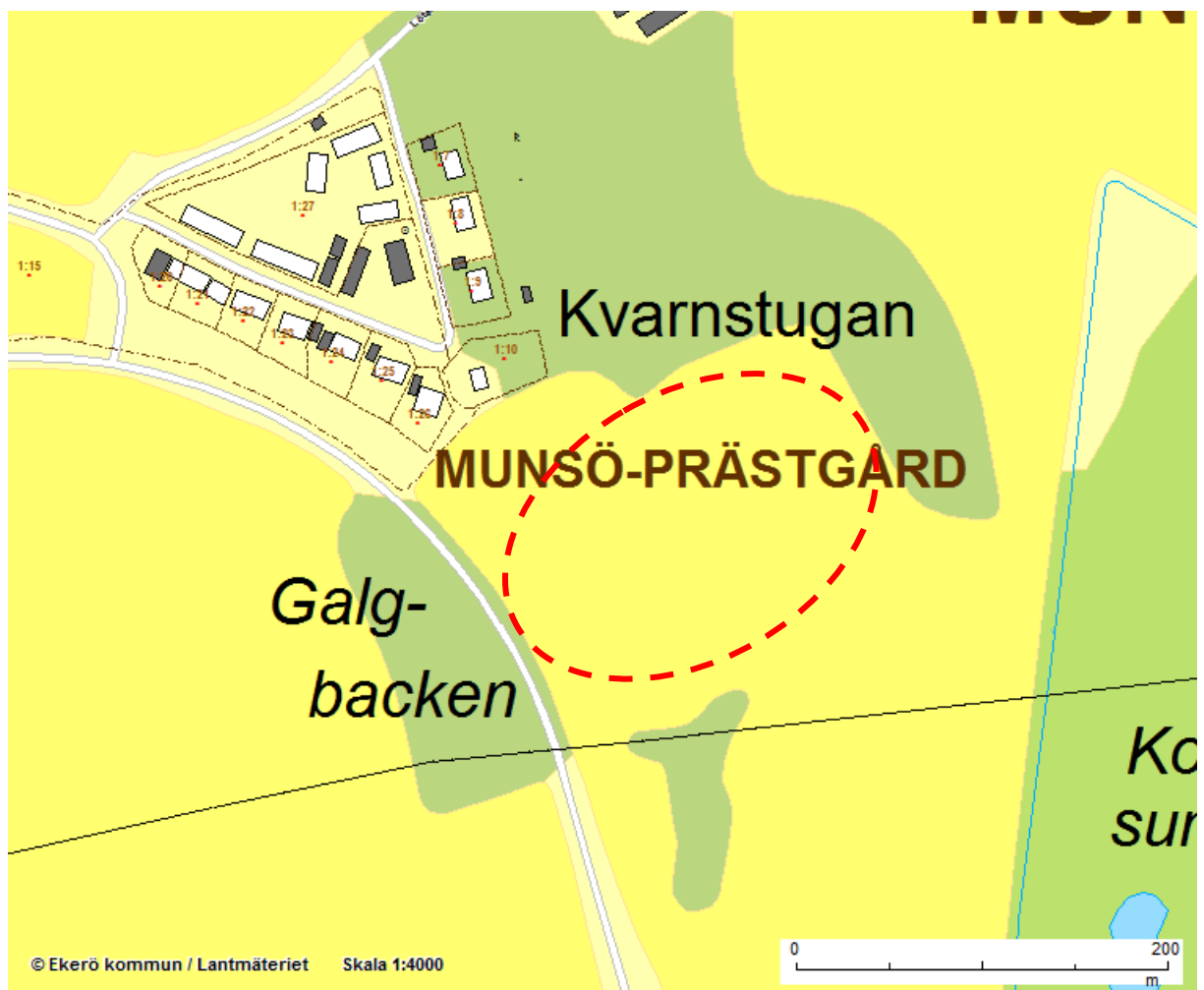
## Bakgrund

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 om inte annat överenskommit. Vid negativt beslut måste kommunen ange skälen för beslutet. Ett planbesked kan inte överklagas. Stadsarkitektkontoret har i samråd med initiativtagaren kommit överens om en förlängd handläggningstid.

## Nulägesbeskrivning

### Lägesbeskrivning

Området ligger direkt sydost om Munsö kyrkby (Kvarnbyn) på norra Munsö.



Fastighetskartan – Området för ansökan ungefärligt markerat.

### Markägoförhållande

Den berörda fastigheten Munsö-Bona 1:2 är privatägd.

### Detaljplaner

Marken för ansökan omfattas inte av detaljplan.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i direkt anslutning till området. Enligt Roslagsvatten är kapaciteten i avloppsreningsverket vid Munsö kyrkby begränsat och inrymmer inte föreslagen bebyggelse. Roslagsvatten meddelar att en förstärkt kapacitet genom en utbyggnad av reningsverket är möjlig och är en förutsättning för att ny bebyggelse ska kunna tillkomma enligt omfattningen i ansökan.



Ortofoto 2012.

### Dagvatten

Hur avrinning sker från området utreds under planprocessen.

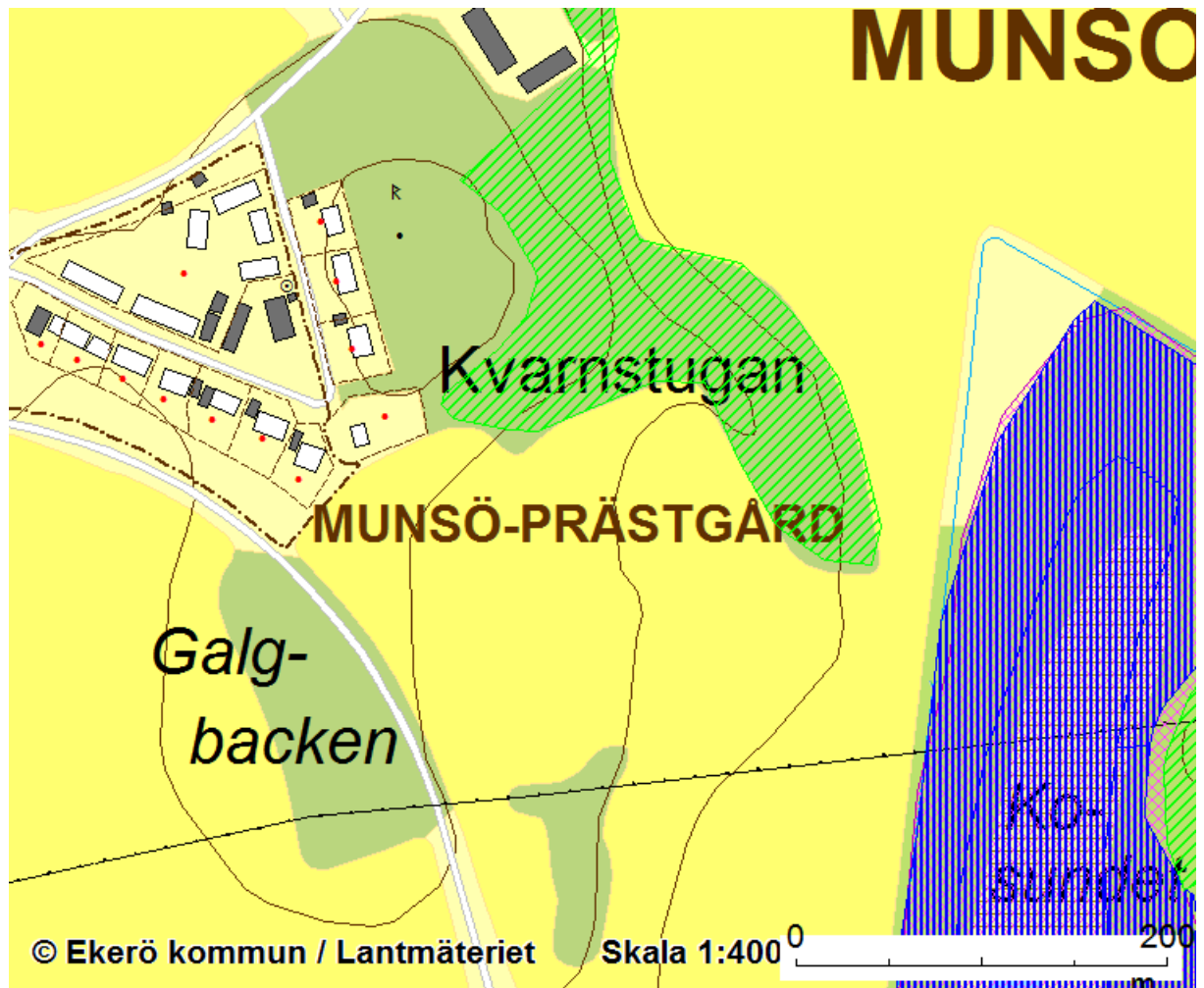
### Natur

Bostäderna föreslås på brukningsvärd jordbruksmark. Direkt nordost om utredningsområdet finns mark med värdefulla trädmiljöer. I öster vid sk Kosundet finns nyckelbiotop och sumpskog och även här värdefull trädmiljö.

### Fornlämningar/kulturmiljö

Inga kända fornlämningar inom utredningsområdet enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

Då marken ingår eller gränsar till värdekärna för riksintresse för kulturmiljövård behövs särskild utredning. Stora krav på god gestaltning kommer troligen ställas för att minimera påverkan på landskapsbilden. Området ingår dock inte i områdesbestämmelser runt kyrkan för skydd av landskapsbilden.



### Trafik

Området för ansökan avses angöras från Ekerövägen via ny väganslutning. Trafikverket är ofta restriktiv till nya anslutningar till de större vägarna. Trafikverkets mening är inte inhämtat i detta ärende.

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010 samt 2014-06-17.

Området ligger inom övrig serviceort (Munsö kyrkby). I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet, lokalt centrum eller övrig serviceort. Arbete med ny översiktsplan pågår.

Översiktsplaneförslaget anger att förstärkning av bebyggelsen får ske även inom lokala centrum såsom Munsö kyrkby.

## **Riksintressen/mark- och vattenregleringar**

### *Riksintresse enligt 4 kap MB*

Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB, miljöbalken. Vilket innebär att med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, med det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

### *Riksintresse enligt 3 kap MB*

Området för ansökan ligger inom (eller gränsar till) värdekärna för riksintresset för kulturmiljövård.

### *Vattenskyddsområde och vattendirektiv*

Området för ansökan om planbesked ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter finns. Förutom vattenskyddsområde i Östra Mälaren omfattas Mälaren av Vattendirektivet. Det innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

## **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 föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för del av Munsö-Bona 1:2 (Kvarnbyn).

### **Förutsättningar som talar för en planläggning**

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/övriga serviceorter. Kontoret bedömer att en bebyggelse i detta fall kan bidra till en positiv utveckling av Munsö kyrkby med nya invånare.

### **Skäl att inte inleda en planläggning**

Nya bostäder bör undvikas på produktiv jordbruksmark. Anpassning till kulturmiljö och landskapsbild är trolig vid eventuell planläggning. Direktutfart mot större vägar kan innebära en ökad trafiksäkerhetsrisk, vilket behöver utredas.

## **Konsekvenser**

### **Ekonomiska förutsättningar**

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Projektet bedöms inte inrymmas de närmsta åren i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen och kommunens bostadsbyggnads- och markanvändningsplan, dvs ca 140 nya bostäder per år. Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med fastighetsägaren. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Den som får nytta av detaljplanen ska stå för kostnaderna att utöka reningsverkets kapacitet för det behov som den nya detaljplanen medför.

### **Preliminär behovsbedömning**

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan. Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården behöver utredas i en eventuell planprocess liksom trafikbuller.

## **Hantering vid positivt planbesked**

### **Planprioritering**

Ärendet bedöms ha ett lågt 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.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2020 och leda fram till en antagen detaljplan år 2022.

## **STADSARKITEKTKONTORET**

Tommy Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
planchef

Bilaga till ansökan:

Skissförslag Munsö kyrkby *KUNALBYN*



*MUNSÖ KYRKBY KUNALBYN*

Förslaget utgör ett mindre tillägg intill en befintlig bebyggelsegrupp vid Munsö kyrka. Bebyggelsen kommer att ligga väckert i landskapet med utblick ut över Ekerös fina kulturlandskap.

Munsö kyrkby utgör en helt ny bebyggelsegrupp belägen vid Ekeröviden, strax öster om Munsö kyrka och skola. Området består idag av vackert skogsområde med kringliggande återholtnar och skogsområden.

Strax nordväst om området ligger befintlig bebyggelse med en blandning av kedjehus och villor. Ny bebyggelsen ska ses som en fortsättning på denna. Förslaget bygger olika typer av flerbostadshus med mellan två till sex lägenheter per byggnad. Husen är i två plan och är orienterade kring en vägsälling. I mitten finns en mindre gräsyta med plats för lek. Karaktären är snabslutlig med fälu redling och har en tydlig återankring i den lokala byggnadsraditionen.

EKERÖ KOMMUN  
STADSARKITEKTKONTORET  
2016 -04- 28  
Diarienum: 2016.11  
Planbeteckn.: 214

MUNSÖ, EKERÖ KOMMUN  
SKISSFÖRSLAG  
Munsö kyrkby  
06-09-29

STUDIO 1.11