



Stadsarkitektkontoret

GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

EKERÖ KOMMUN	
2015 -03- 3 1	
Diariennr	Dpl

2015-03-27

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

dnr 2012.27.214 och 2014.03.213

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att upphäva gällande detaljplan för området Munsö-Prästgård 1:2 och upprätta områdesbestämmelser. Syftet är att möjliggöra avyttring av marken till annat ändamål än allmänt ändamål, som gällande detaljplan anger, samt att säkerställa de kulturhistoriska intressena i närområdet.

En granskningshandling har upprättats och skickas nu ut för granskning till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under granskningstiden, 30 mars - 27 april 2015, finns handlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 27 april 2015** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se. Det här är sista tillfället att lämna synpunkter innan upphävandet och områdesbestämmelserna kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, 08-124 571 00 vx.

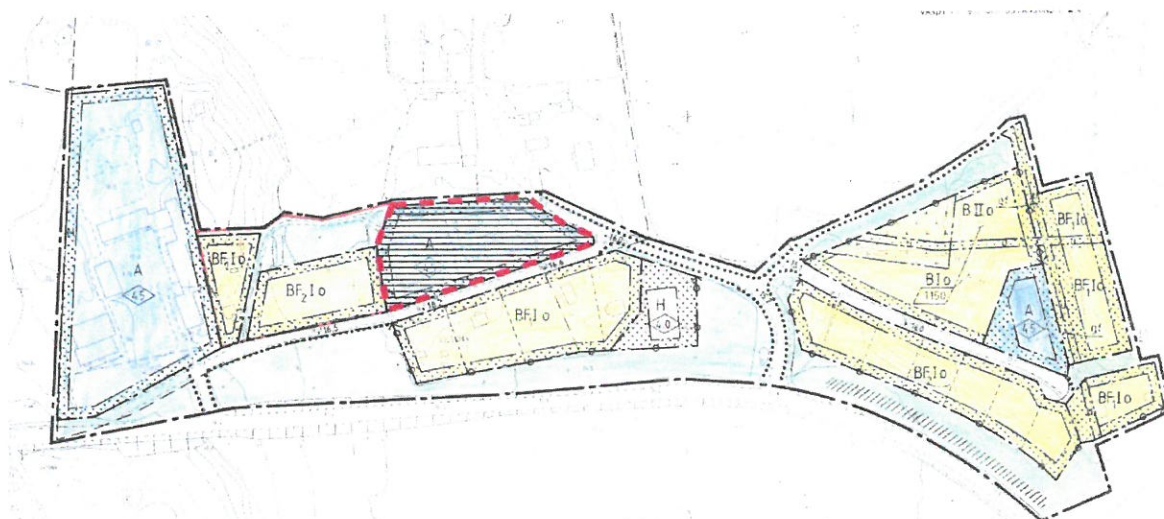
Med vänlig hälsning

Manuel Castro
Planarkitekt

GRANSKNINGHANDLING**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)

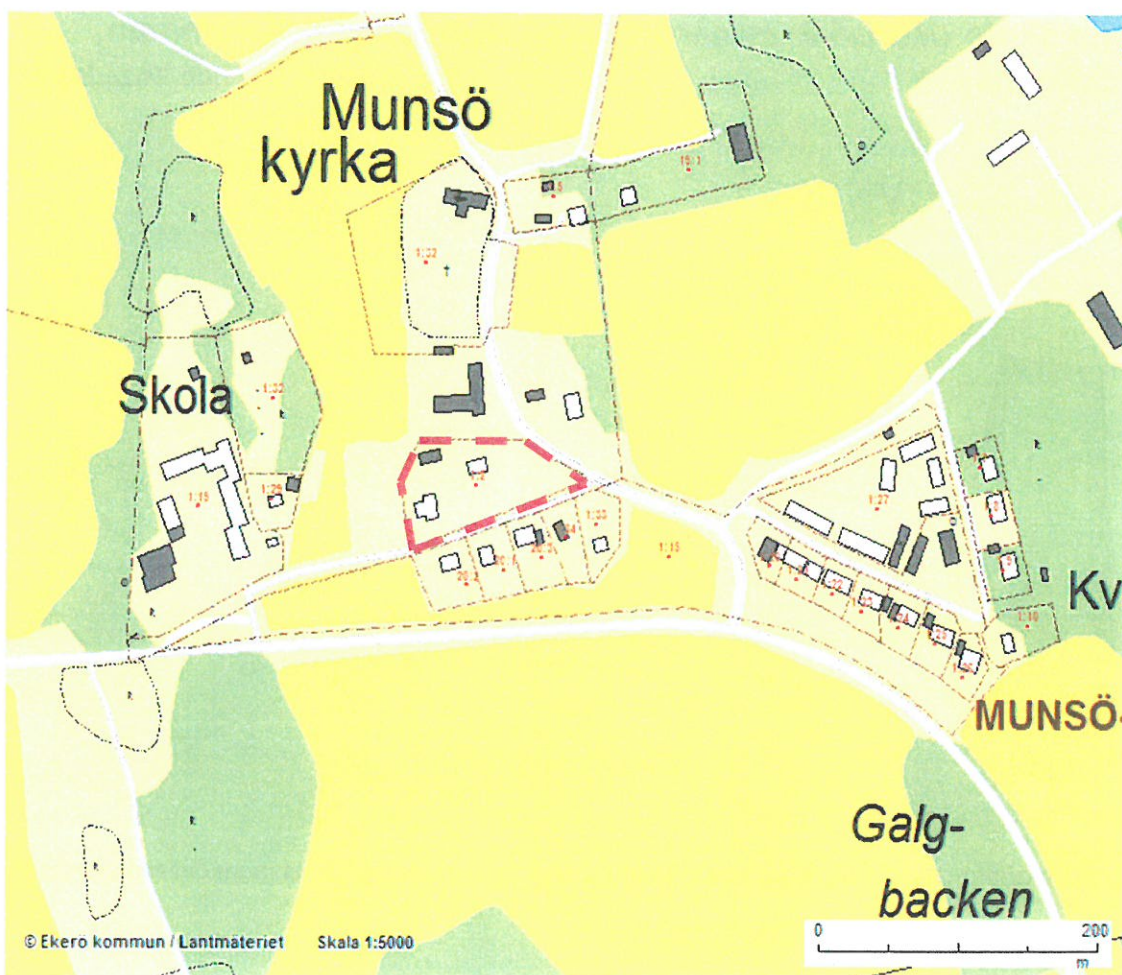
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

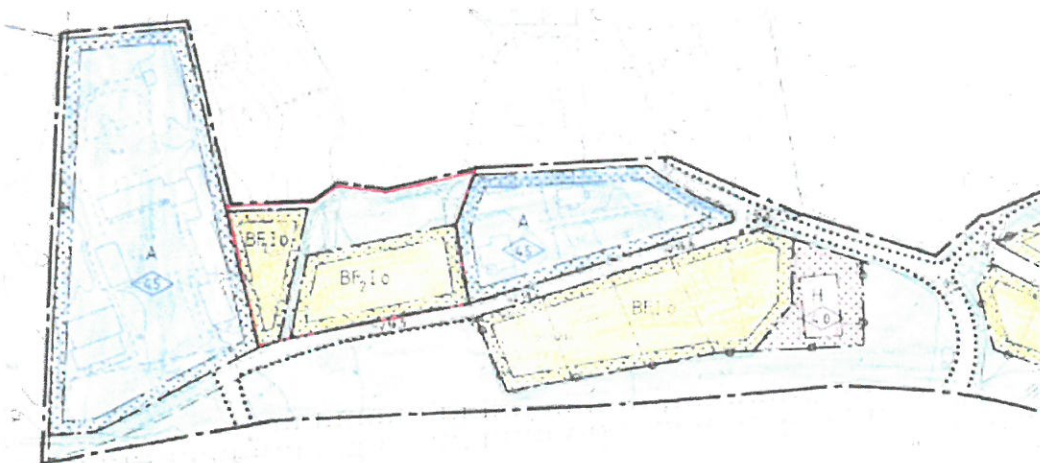
Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades 2014.

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

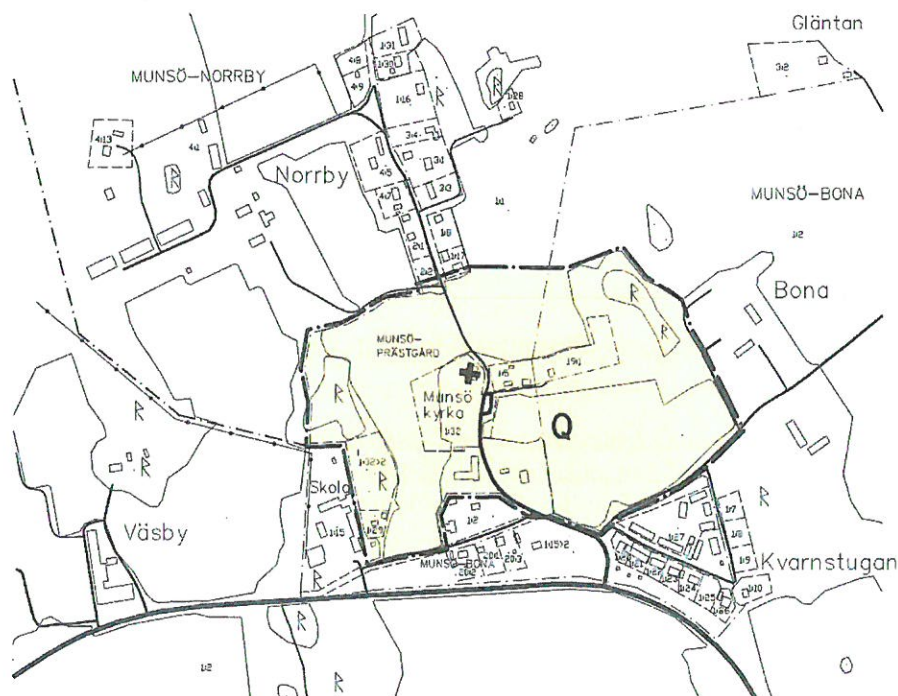
Planområdet omfattas av Detaljplan för del av fastigheten Bona 1:1 m.fl., en fd byggnadsplan som fastställdes 1983-07-29. Marken inom fastigheten Munsö Prästgård 1:2 är i planen angivet som allmänt ändamål. Detta förhindrar privata verksamheter men skapar en större planberedskap för kommunen.



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. Bygglövsplikten är utökad vilket bland annat innebär att rivning, ekonomibyggnader 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.

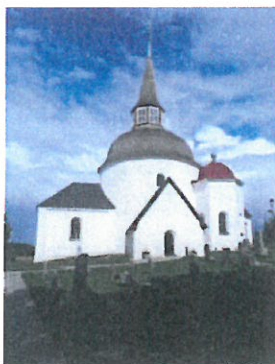
Kyrkan är en av tre bevarande rundkyrkor i Mälardalen och uppfördes på 1100-talet. På en kulle sydväst om kyrkan står klockstapeln som uppfördes på 1700-talet. Enligt Ekerö kommuns kulturmiljöprogram från 2014 har kyrkan tidigare använts som anläggning och tillflyktsplats för ärkebiskopen på Bonagodset. 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.



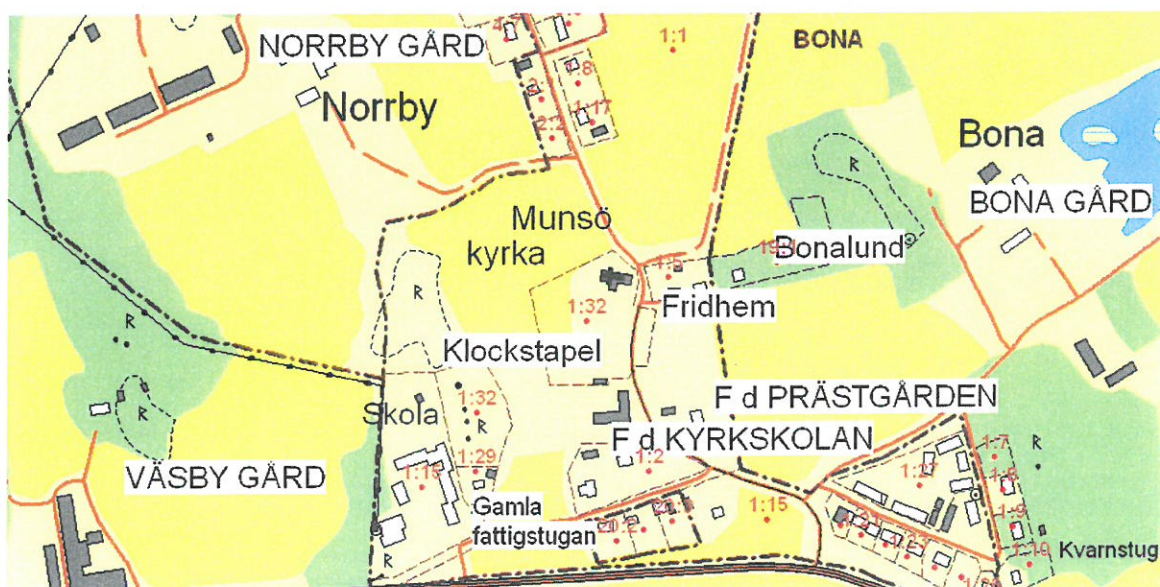
Klockstapeln



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 ekonomibyggnader 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



Lärbostaden



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 2015.

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 provas i bygglov.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Manuel Castro
Planarkitekt



Stadsarkitektkontoret

2015-02-16

GRANSKNING**NORMALT PLANFÖRFARANDE**

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

dnr PLAN.2012.27 och PLAN.2014.3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Plansamråd har genomförts under remisstiden 28 april - 25 maj 2014. Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista och har funnits tillgängliga på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 8 maj 2014.

Under remisstiden har följande inkommit med synpunkter.

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten
- Kultur- och fritidsnämnden
- Miljönämnden
- Socialnämnden
- Trafikverket Region Stockholm
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Vattenfall Eldistribution AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Södertörns branskyddsförbund
- Gustav Fridlund
- Thomas Jacobsén, Intresseföreningen Bertil Ifwes museum-Munsö
- Adelsö Församlingsråd och Arbetsgruppen kring Munsö Kyrka

På följande sida följer en redovisning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden samt en kommentar från stadsarkitektkontoret. Slutligen ges en sammanfattande kommentar.

Myndigheter etc

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

För gällande detaljplan har Länsstyrelsen förordnat att trädfällning enligt 110 § Byggnadslagen inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant från skogsvårdsstyrelsen i länet. Enligt övergångsbestämmelser i PBL är förordnandet att likställa med att marklov krävs för trädfällning. Om kommunen anser att skyddet bör kvarstå behöver förslaget kompletteras med bestämmelser om marklovpåbudsplik för trädfällning kombinerat med skyddsbestämmelser för värdefulla träd.

Området utgör en särskilt värdefull miljö, varför bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL är tillämpliga. Sedan områdesbestämmelserna för Munsö kyrka upprättades 2006 har förvanskningförbudet i lagstiftningen utökats till att även omfatta bland annat bebyggelseområden. Skyddsbestämmelserna på plankartan innebär till viss del att bestämmelserna om varsamhet enligt 8 kap 17 PBL poängteras. Om kommunen avser att skydda området och byggnaderna utöver det allmänt gällande varsamhetskravet bör detta specificeras i skyddsbestämmelserna.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kultur- och fritidsnämnden

Aktuellt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Det centrala i riksintresset är Munsö kyrka, kringliggande storgods med anor i yngre järnåldern som visar platsens centrala

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna om att säkerställa att naturen kommer att bevaras noteras. Stadsarkitektkontoret tillämpar samma områdesbestämmelser som för Munsö kyrkby. En bedömning av den befintliga naturen på fastigheten har gjorts. Det anses inte finnas tillräckligt värdefull natur som motiverar att införa särskilt skydd för den natur som finns på fastigheten.

Kulturmiljöskyddet bedöms vara tillräckligt enligt föreslagna områdesbestämmelser. Riktlinjer och vägledning för hur en anpassning till bebyggelsens och landskapets kulturvärden har specificerats i planbeskrivningen. En hänvisning om dessa riktlinjer har gjorts i bestämmelserna. Några ytterligare skyddsbestämmelser för att tillgodose kulturvärde anses därför inte vara nödvändigt.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten noteras.

betydelse under tidig medeltid samt sockencentrat som speglar 1800-talets jordbrukssamhälle.

Kulturnämnden har år 2006 yttrat sig avseende ändring av detaljplan för Munsö Prästgård 1:2. Då var motivet till förändringen att kunna stycka av skolhuset och en befintlig villa och sälja som bostäder samt eventuellt en ytterligare byggrätt för bostad. Kulturnämnden beslutade då att avstyrka förändringen med hänsyn till fastighetens läge som gränsar till område med områdesbestämmelser för Munsö kyrka samt dess del i Munsö gamla sockencentrum.

Bakgrunden till avslaget år 2006 var att de kulturhistoriska värdena inte kunde säkras vid en avstyckning och försäljning. I förslag till nytt kulturmiljöprogram hänvisas även till att kyrkbyn bör omfattas av områdesbestämmelser för att långsiktigt garantera de kulturhistoriska värdena. Det har också varit kontorets utgångspunkt och motiv till nuvarande förslag. Kontoret tar inte ställning till eventuella framtida behov av mark för allmänt ändamål utan ser till möjligheten att långsiktigt säkra de kulturhistoriska värdena. Med förslag till nya områdesbestämmelser och förhöjd lovplikt bedömer kontoret att det finns möjlighet att bevara och även förädla de kulturhistoriska värdena i området även vid en avyttring av fastigheten.

Miljönämnden

Miljönämnden konstaterar att fastigheten i sin helhet är olämplig för bostadsändamål på grund av risker för olägenheter från pågående hästverksamhet på Munsö Prästgård 1:1. I händelse av prövning av bygglov för ändrad användning av skolhuset och lärarbostaden till bostäder kommer nämnden sannolikt att avstyrka en sådan användning.

Miljönämnden lyfter även att de år 2006

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

har yttrat sig avseende ändring av planbestämmelser för Munsö Prästgård 1:2. Med hänvisning till riktlinjerna avseende hästhållning och bostäder ansåg nämnden att det saknades förutsättningar att ändra planbestämmelserna. Syftet var då att ändra bestämmelserna så att skolhuset samt lärarbostaden kan styckas av och säljas som bostäder samt att tillskapa ytterligare en bostadsfastighet.

Socialnämnden

Har inget att erinra.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i egenskap av väghållare för den allmänna vägen 819 som leder till Munsö kyrka från väg 816.

Fastigheten har idag utfart till enskild väg, Gamla Landsvägen, som är ansluten dels till väg 819 och dels till väg 816 intill Munsö Skola. Trafikverket anser att det är önskvärt att trafikbelastningen förbi Munsö Skola kan minskas. Under förutsättning av att de föreslagna områdesbestämmelserna samt upphävandet av gällande detaljplan inte innebär en ökad trafikbelastning på omgivande vägnät har Trafikverket Region Stockholm inget att erinra.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Förslaget är att upphäva detaljplanen och införa områdesbestämmelser för Munsö Prästgård 1:2. Åtgärder innebär inte per automatik att det blir någon trafikbelastning. I samband med planförslaget medges däremot i praktiken olika användningar som har olika trafikintensitet. Med hänsyn till fastighetens läge och storlek bedömer stadsarkitektkontoret däremot att det inte rör sig om en betydande trafikökning.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har efter granskning inget att erinra mot den förändring i lovplikten som föreslås för fastigheten Munsö Prästgård 1:2.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har luftburna ledningar inom fastigheten Munsö Prästgård 1:2 som försörjer befintlig bebyggelse. En

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

kartbilaga över ledningarnas lokalisering är bifogad.

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sin nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Södertörns brandskyddsförbund
Har inget att erinra.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**
Noteras.

Övriga

Gustav Fridlund

Undertecknad undrar hur och när den fortsatta processen kring eventuell försäljning med mera planeras. Jag har sedan ganska många år varit nyfiken på denna fastighet utifrån möjligheten att potentiellt kunna kombinera boende med verksamhet såsom småskalig odling, café, B&B, kulturverksamhet mm.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret noterar ditt intresse. Om fastigheten säljs kommer det att ske först då detaljplanen blivit upphävd och områdesbestämmelserna vunnit laga kraft. Områdesbestämmelserna och upphävandet av detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter det att planen antagits förutsatt att ingen överklagar. Då tekniska och exploateringskontoret avser sälja finns möjlighet att rusta upp och förvärva fastigheten. Dock måste en ändrad användning prövas av Byggnadsnämnden.

Thomas Jacobsén, Intresseföreningen Bertil Ifves museum-Munsö

Undertecknad undrar hur kommunen kommer att gå vidare med frågor om hur marken skall utnyttjas till annat än för allmänt ändamål utan att göra avkall på att säkerställa de kulturhistoriska intressena.

Frågor gäller även om det inte går att utnyttja marken till att: behålla befintliga fastigheter till bostäder för ungdom/äldre. Alternativt bygga

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret bedömer att de kulturhistoriska intressena har tillvaratagits i förslaget genom att införa områdesbestämmelser gällande krav på en användning som är anpassad till bebyggelsens och landskapets naturvärden och kulturvärden, en utökad bygglövsplikt och rivningslov för byggnad. Användningen tillåts inte heller att förvansa miljön. Vad som innebär en anpassning till kulturmiljön och vad som anses vara lämpligt bedöms i

kommunalt ägda/drivna hyreslägenheter. Vi är ej emot att människor flyttar till Munsö, men undrar hur kommunen tänker angående eventuell byggnation. Kvarnbyns område med tidigare 4 av 21 lägenheter som ägdes och hyrdes ut till pensionärer, mycket omtyckt, säljs nu ut efter det att pensionärerna "flyttar ut". Vi som värnar om de äldre (och ungdomar) tycker detta är väldigt olyckligt, därför denna angelägenhet angående "annat boende/byggnationer" så att de äldre som vill kan bo kvar på Munsö. Även att de ungdomar som vill får möjlighet att bo kvar.

Vi önskar att få delta i processen under "resans gång". Munsös gamla centrum, från Bona gård till Bonalund, Fridhem, Munsö kyrka, Prästgården, Munsö gamla skola, Lärarbostaden till Fattigstugan (vid Munsö skola) finns ju sedan tidigare med i att säkerställa intressena i närområdet. Förutsättningar: vi vill att "Områdets kulturhistoriska värde, miljöförhållanden o kulturmiljöprogram" beaktas.

Adelsö Munsö Församlingsråd och Arbetsgruppen kring Munsö kyrka
Undertecknad anser inte att detaljplan för området kring Munsö gamla skola och lärarbostaden ska upphävas. Den nu gällande detaljplanen utgör ett skydd för detta centralt belägna område i Munsö gamla kyrkby. Skolan och kyrkan utgjorde en gång i tiden den naturliga medelpunkten i en socken. Kulturhistoriskt är placeringen av skolan av allmänt intresse och många äldre Munsöbor har minnen från sina egna första skolår där.

Den nu gällande detaljplanen säger att marken skall användas till allmänt ändamål. Munsö har liksom övriga avsides belägna men relativt tätt bebyggda områden i kommunens yttre områden ett stort behov av mark

bygglovsskedet. Inför granskning har kulturmiljöns värden lyfts fram på ett bättre sätt i planhandlingen för att underlätta en tolkning av kulturvärdet på fastigheten. I planbestämmelserna har även en hänvisning till dessa riktlinjer infogats.

I enighet med syftet bedömer stadsarkitektkontoret inte att det är nödvändigt att fastställa vilken typ av användning fastigheten bör ha, mer än att den bör vara i enlighet med kulturmiljön så att denna miljö inte förvanskas. Kommunen ställer sig öppen till vad som kan finnas på platsen med anledning av olika intressen som kan finnas över tid. Försäljning kan bli aktuellt, av hela eller delar av fastigheten. Förslaget innebär att fastigheten i praktiken kan användas till exempelvis ungdoms- och äldreboende eller liknande. Förändringar från nuläget måste prövas i bygglov.

Stadsarkitektkontoret har kontaktat Thomas Jacobsén och diskuterat ärendet enligt önskemål. Övriga synpunkter noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Genom områdesbestämmelser införs ett krav på anpassning till kulturmiljön samt en utökad lovplikt gällande bygglov och rivningslov. Eftersom skolan inte används till ändamålet idag bedömer stadsarkitektkontoret att byggnaden skulle kunna användas till någonting annat men förhåller sig öppen till dess användning eftersom intresset troligtvis kommer att förändras över tid. Ett upphävande av planen förhindrar inte de användningar Adelsö Munsö Församlingsråd föreslår. När Tekniska kontoret avser sälja fastigheten finns möjlighet för Adelsö Munsö Församlingsråd att förvärva och rusta upp den gamla skolbyggnaden och där med inrätta en kyrkstuga eller dylikt. Samma möjligheter finns för Ekerö pastorat. Förändringar kommer att

och byggnader för allmänt ändamål. Munsö Prästgård 1:2 skulle passa utmärkt som t.ex. kyrkstuga eller aktivitetscenter för olika åldrar. Små hyreslägenheter för äldre Munsöbor skulle mottas med öppna armar av alla som behöver byta till en mindre arbetskrävande bostad men absolut inte vill lämna sin ö. Närheten till djurhållning skulle för flertalet pensionärer inte utgöra något problem eftersom de flesta Munsöbor har levt med djur i hela sitt liv.

Det finns inom Ekerö pastorat en uttalad önskan om att på sikt kunna uppföra äldreboenden i kyrklig regi i alla församlingar, i detta sammanhang skulle marken och byggnaderna på Munsö Prästgård 1:2 passa utmärkt.

Adelsö Munsö Församlingsråd och en mängd Munsöbor anser att skyddet för fastigheten ska bestå och att användningsområdet ska förbli allmänt ändamål. Det finns mycket mark att stycka av för nya byggnadslov på Munsö. Området kring Munsö gamla skola ska inte utsättas för allmän exploatering och nyetablering av bostadshus.

prövas i bygglov utifrån vad som är allmänt lämpligt samt utifrån vad områdesbestämmelserna anger. Det är bra att känna till miljönämndens riktlinjer för bostäder och hästverksamhet som beskrivs i planbeskrivningen på sidan 7. Vad som anses vara ett lämpligt skyddsavstånd bedöms i det specifika fallet. Miljönämnden har dock meddelat att de troligtvis kommer att avstyrka ett bygglov för bostäder med hänvisning till hästverksamheten.

Det är korrekt att det finns annan mark i Munsö som skunna kunna bebyggas. Däremot handlar avyttringen av fastigheten primärt inte om att exploatera utan att avyttra fastigheten till någon som kan rusta upp och förädla fastigheten på ett lämpligt sätt.

Sammanfattande kommentar

De mest framträdande synpunkterna handlar om att detaljplanen inte bör upphävas samt att detaljplanen istället bör användas för bostadsändamål, aktivitetshus, café, möteslokaler eller dylikt som gynnar Munsöborna. Planen förhindrar inte detta. Ett avyttrande av delar av eller hela fastigheten bedöms heller inte motverka en sådan utveckling. Dock har Miljönämnden meddelat att de i bygglov troligtvis kommer att avstyrka bostadsändamål på fastigheten. Det uppkom även frågor om hur kommunen avser säkerställa att kulturhistoriens värden inte går förlorade. Stadsarkitektkontoret anser att områdesbestämmelserna ger ett tillräckligt skydd för att en anpassning till kulturmiljön sker. Detta är en bedömning som görs i bygglov. Utökad bygglovsplikt samt rivningslov har även införts som säkerställer detta.

Förändringar till följd av inkommande synpunkter

I enlighet med syftet, att upphäva detaljplanen samt att säkerställa de kulturhistoriska intressena med anledning att kunna avyttra marken till annat ändamål än allmänt ändamål, sker ingen större förändring av planförslaget. De inkomna synpunkterna har lett till att kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena specificerats för att på ett bättre sätt ta till vara på kulturmiljöns värden och underlätta för en tolkning i senare bygglovsskede. En hänvisning till dessa riktlinjer har även infogats i planbestämmelserna. Värdefull natur har även setts över. Särskilt skydd bedöms dock inte vara motiverat trots att dess bevarande inte kan garanteras.

Överklaganderätt

Inga yttranden har inkommit från sakägare, vars synpunkter inte tillgodosetts, och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Manuel Castro
Planarkitekt