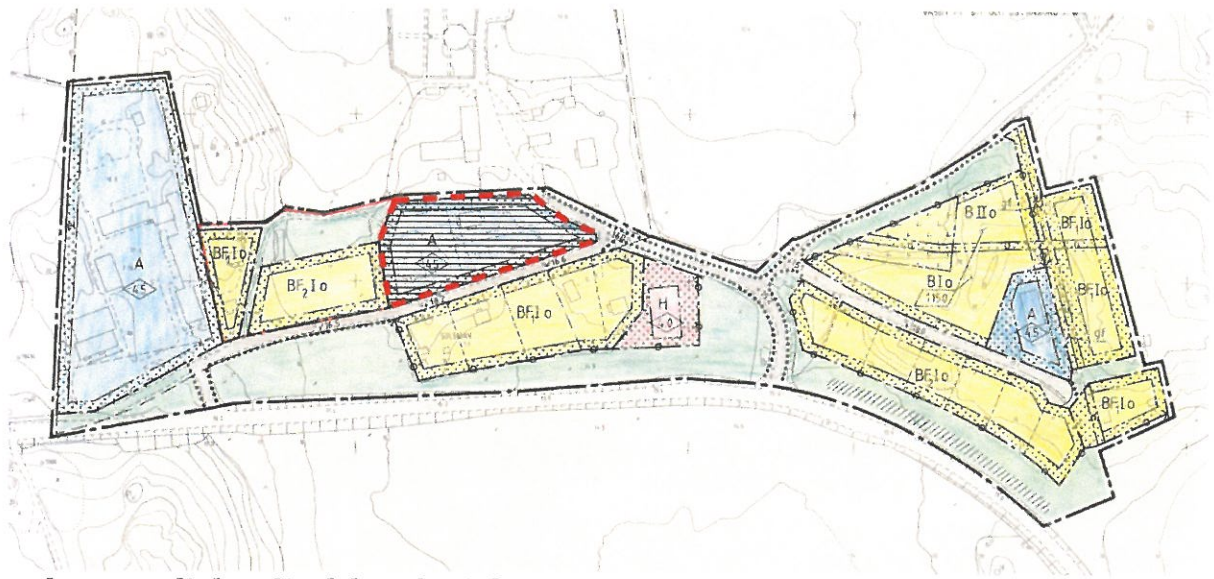


**SAMRÅD**  
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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.* avses 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)

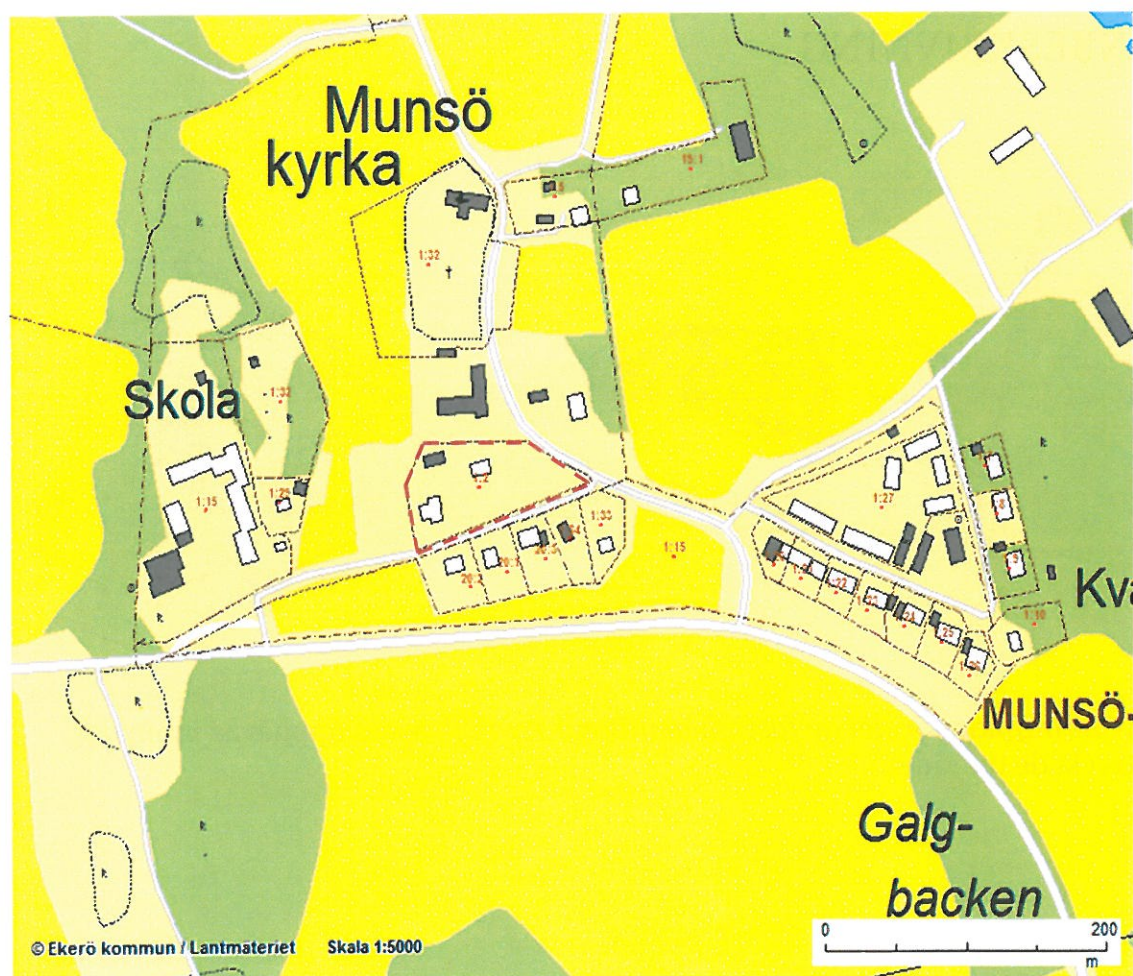
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att upphäva detaljplanen med anledning att kunna avyttra marken till annat ändamål än allmänt ändamål, som gällande detaljplan anger, samt att säkerställa de kulturhistoriska intressena i närområdet.

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 den 25 maj 2010.

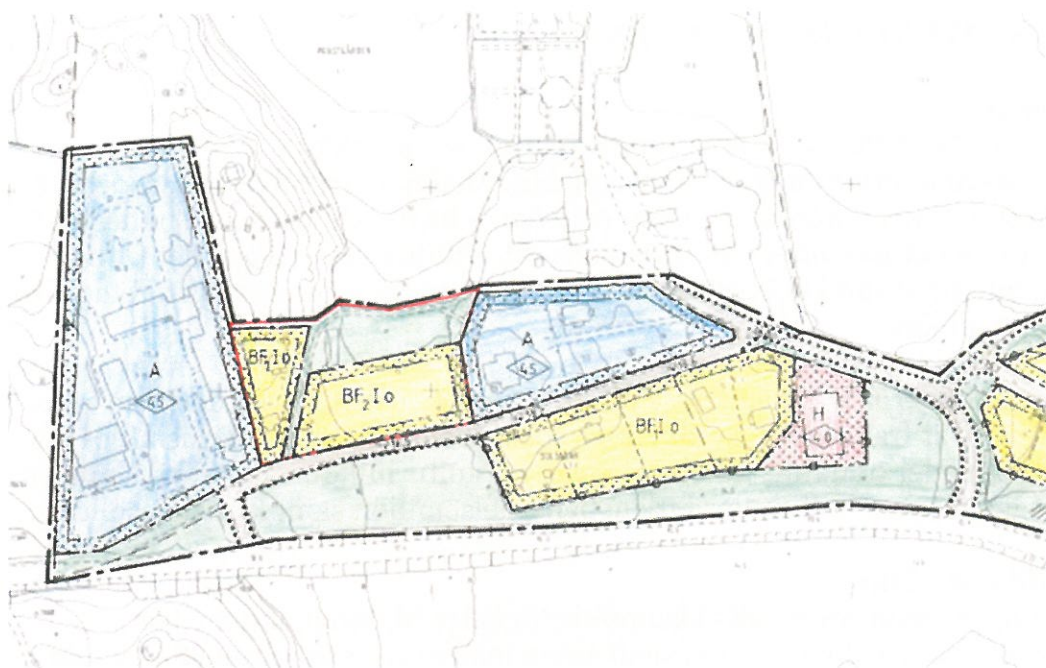
Enligt översiktsplanen ska värdekärnorna (riksintresseområden) särskilt beaktas med hänsyn till kulturhistorien. Generellt för dessa områden gäller att nytillkommande bebyggelse som avviker mot det befintliga bebyggelsemönstret är olämpligt. Särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön, landskapsbilden 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

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 angivits som allmänt ändamål. Detta förhindrar privata verksamheter men skapar en större planberedskap för kommunen.



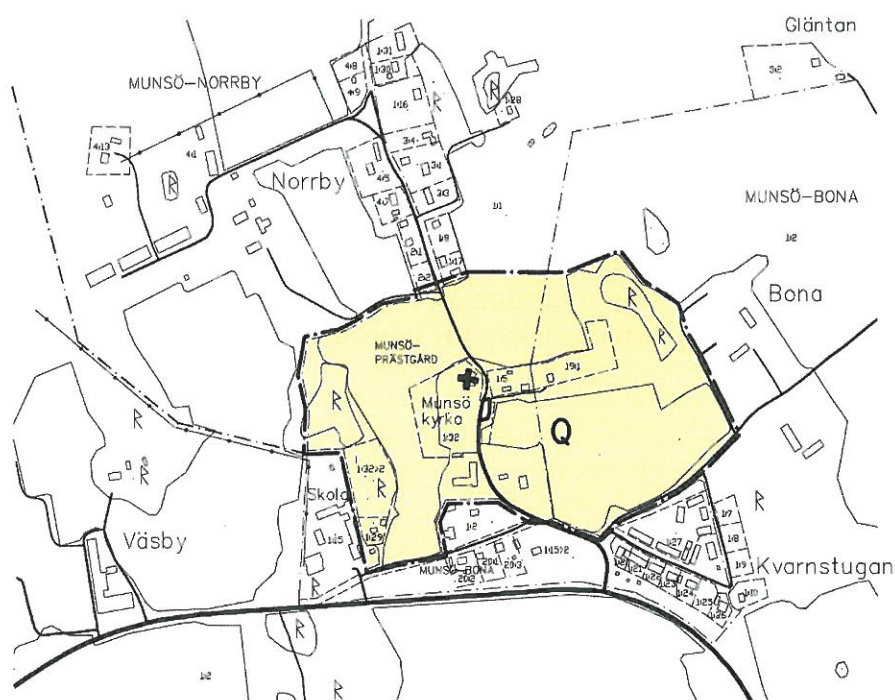


Utdrag ur gällande detaljplan.

### 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. Bygglovsplikten är utökad vilket bland annat innebär att rivning, ekonomibygnader samt förändring av färg, fasad och taktäckningsmaterial är lovpliktiga inom områdesbestämmelsernas planområde.



Karta över områdesbestämmelsernas nuvarande planområde.

**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**

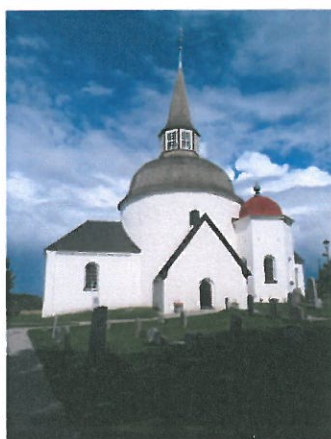
Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-04-16 § 62 ett positivt planbesked om att kommunen avser att inleda ett upphävande av detaljplanen för fastigheten Munsö Prästgård 1:2.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Områdets kulturhistoriska värde

Närområdet vid Munsö kyrka omfattas av riksintresse för kulturmiljövården med exempelvis de öppna landskapen, bebyggelse från den gamla byn samt den medeltida sockenkyrkan som är dominerande i landskapet. Vid eventuella om- och nybyggnationer bör utformning enligt översiktsplanen ske med hänsyn till Munsö kyrkbys bebyggelsemiljö, kulturhistoriska miljö och landskapsbild. Vid ett upphävande av detaljplanen för Munsö Prästgård 1:2 kan dessa värden riskeras så vida inte områdesbestämmelser som reglerar hänsyn till dessa värden införs. 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 de kulturhistoriska värdena.



### Bebyggelse inom planområdet

Munsö Prästgård 1:2 är bebyggd med tre byggnader; Munsö gamla skola, en före detta lärarbostad samt ett uthus. Den gamla skolbyggnaden är en del av den gamla byns bebyggelse. Enligt ansökan används byggnaderna inte till allmänt ändamål idag utan hyrs delvis ut som bostad.



*Fd lärarbostad*



*Munsö gamla skola*



*Uthus*

### 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 fastigheten.

## **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 länge 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 i framtiden förutsatt att kommunen äger fastigheten och att det i samband med bygglov anses vara lämpligt.

### **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 ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring krävs bygglov i samma omfattning som gäller för övrig bebyggelse.

### **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 i fjärde kvartalet 2014.

Områdesbestämmelserna samt upphävandet av detaljplanen för Munsö Prästgård 1:2 gäller från den dag både 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 kan vinna laga kraft. Detta för att inte riskera att detaljplanen upphävs utan att områdesbestämmelserna börjar gälla. Områdesbestämmelser kan dessutom inte införas på område som omfattas av detaljplan. 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 ansöks i bygglov.

### **STADSARKITEKTKONTORET**

Johan Andrade Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Malin Eriksson  
Planarkitekt