

Områden i Ekerö kommun som är undantagna de bygglovsbefriade åtgärderna dnr 2014.35.222

Bakgrund

Den 2 juli 2014 genomfördes en ändring av plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) gällande "Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov" (prop. 2013/14:127). Ändringarna innebär att fler åtgärder ska kunna göras utan krav på bygglov. Det krävs dock en anmälan samt ett startbesked i de flesta fall från byggnadsnämnden innan byggstart. Men de nya bygglovsbefriade åtgärderna kommer, enligt de nya föreskrifterna i PBL, *inte gälla* för miljöer som anses värdefulla ur historisk, kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt samt områden som ligger inom riksintresse för totalförsvaret i viss omfattning. Inom dessa områden kommer fortfarande bygglov att krävas.

Nedan följer en sammanfattning av de nya bygglovsbefriade åtgärderna:

Komplementbyggnader och komplementbostadshus på sammanlagt 25 kvadratmeter ska kunna uppföras vid en- och tvåbostadshus (PBL 9 kap 4a §)

- Ytan (25 m²) kan fördelas på flera byggnader.
- Nockhöjd högst 4 m.
- Får inte stå närmare fastighetsgräns än 4,5 m utan grannens medgivande.
- Kan användas som en självständig bostad och kallas då komplementbostadshus.
- Ska anmälas till kommunen. Startbesked krävs för att påbörja bygget.

En- och tvåbostadshus ska kunna byggas till med maximalt 15 kvadratmeter (PBL 9 kap 4b §)

- Får inte vara högre än bostadshusets taknock.
- Får inte stå närmare fastighetsgräns än 4,5 m utan grannens medgivande.
- Ska anmälas till kommunen. Startbesked krävs för att påbörja bygget.

På en- och tvåbostadshus ska också högst två takkupor kunna byggas (PBL 9 kap 4b §)

- Gäller inte om man redan har två takkupor, har man en får man bygga en till.
- Inget ingrepp i den bärande takkonstruktionen.
- Får omfatta högst halva takfallets längd.

Enbostadshus ska kunna inredas med ytterligare en bostad (PBL 9 kap 4c §)

- Får inte innebära yttre ändringar på byggnaden.
- Ska anmälas till kommunen. Startbesked krävs för att påbörja bygget.

Undantagna områden inom Ekerö kommun

En sådan åtgärd som redovisas ovan får inte vidtas utan bygglov i vissa fall. Dessa fall förtydligas i detta dokument.

Förutsättningarna för de undantagna områdena, där inte de bygglovsbefriade åtgärderna ska gälla, framgår i plan- och bygglagens 9 kap. 4d §.

Undantag gäller:

- 1) om kommunen i en detaljplan för värdefull miljö bestämt att åtgärden kräver bygglov.
- 2) på byggnader eller inom bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap 13 § PBL (3 kap 12 § ÄPBL).
- 3) inom eller i anslutning till riksintresse för totalförsvaret och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält.

1.1 Detaljplan för värdefull miljö

Än så länge är lagstiftningen ny. Ingen detaljplan har antagits sedan 2 juli 2014 där utökad bygglovplikt har införts. I pågående detaljplaner kommer övervägas i vilka fall bygglovplikten ska utökas för att även omfatta de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 4 a-c §. I detaljplaner kan bygglovplikten utökas för en värdefull miljö.

2.1 Särskilt värdefull byggnad/område utpekad i områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser finns upprättade runt kommunens äldre kyrkor med syftet att säkerställa riksintresset för kulturmiljövården. Dessa områden bedöms vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Områdesbestämmelser finns runt Adelsö kyrka, Munsö kyrka, Färentuna kyrka, Hillehøgs kyrka, Sånga kyrka, Skå kyrka, Ekerö kyrka och Lovö kyrka. Dessa områden är utpekade som särskilt värdefulla enligt 8 kap 13 § PBL. Se bilaga 1-8.

Här ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

2.1 Särskilt värdefull byggnad/område utpekad i detaljplaner

För några områden finns gällande detaljplaner för bostadsbebyggelse som utpekats som särskilt värdefulla områden enligt 8 kap 13 § PBL (eller 3 kap 12 § i gamla plan- och bygglagen (ÄPBL)). Här ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

I några fall anger inte detaljplanen att området är särskilt värdefullt men ändå innehåller skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Då görs en bedömning från fall till fall med detta dokument som vägledning. Detaljplaner som inte omfattar bostäder påverkas inte eftersom bygglovsbefrielsen endast gäller en- och tvåbostadshus, trots att området anges som värdefullt.

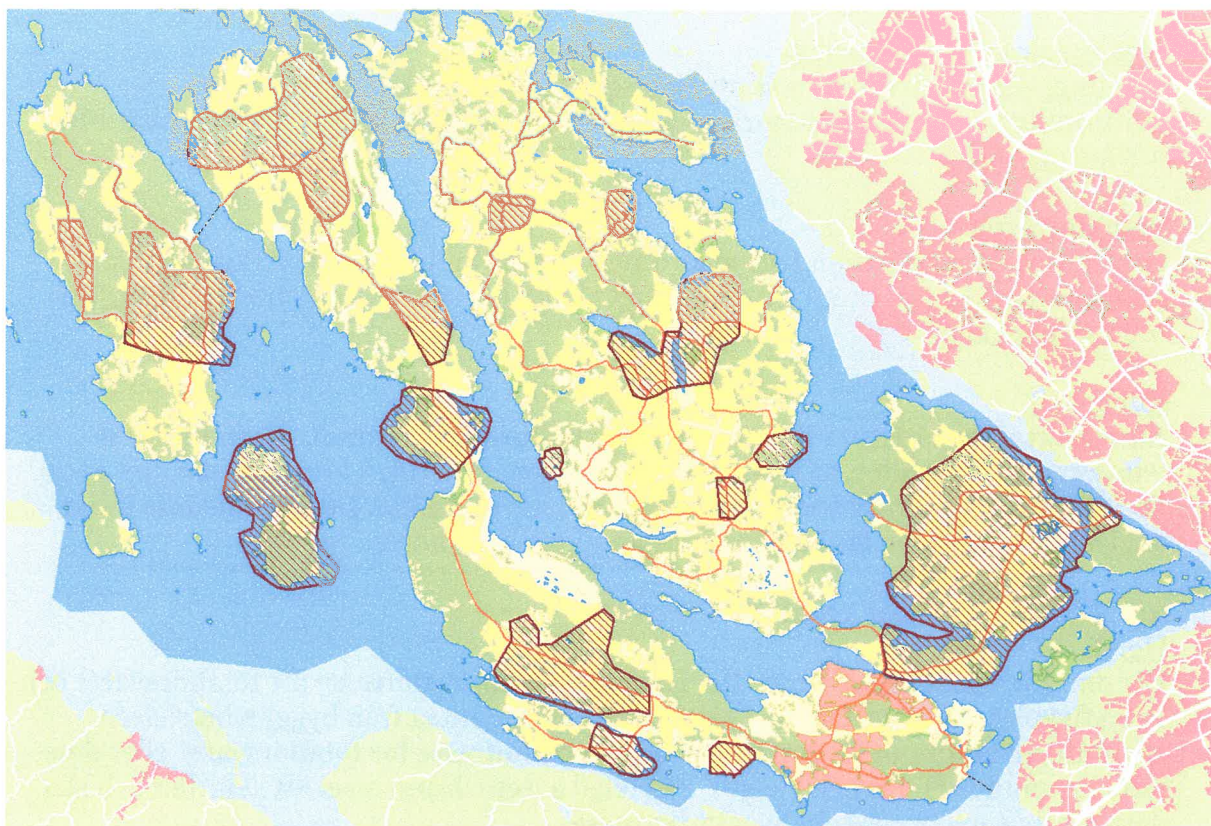
Se bedömning i bilaga 9.

2.3 Särskilt värdefull byggnad/område utpekad i övergripande dokument.

Riksintresse för kulturmiljövård – värdekärnor

Riksintresse för kulturmiljövård föreslås inte generellt utgöra område för undantag för bygglovsbefrielse. Däremot kan det finnas byggnader eller bebyggelseområden, som bör undantas från bygglovsbefrielse, då de bedöms vara särskilt värdefulla från

historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap 13 § PBL (3 kap 12 § ÄPBL). Dessa kan komma att uppmärksammas i samband med anmälan om en åtgärd.



Dessa områden är enligt Ekerö kommuns översiktsplan värdekärnor för riksintresse för kulturmiljövård.

Världsarv

Inom världsarv ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla. För avgränsning se bilaga 10.

Byggnadsminnen

Ett antal byggnader inom kommunen är byggnadsminnesförklarade. I de flesta fall är dessa inte en- eller tvåbostadshus. För dessa ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

Drottningholmsmalmen

Drottningholmsmalmen bedöms i sin helhet vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Intresset finns dokumenterat bland annat i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. För större delen av Drottningholmsmalmen finns detaljplan framtagen som avses bli antagen under 2015. Här anges inte 4 a-c § speciellt.

Inom område enligt bilaga 11 ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

Nibbla koloniområde

Nibbla koloniträdgårdssområde är utpekade som värdefullt i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. De utgörs av kolonistugor och bör inte bedömas som enbostadshus. Med hänsyn till de kulturhistoriska och estetiska värdena ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla. Se bilaga 12.

Barnbyn Skå

Barnbyn i Skå är utpekad som värdefullt i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. Inom område enligt bilaga 13 ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

Stenhuggarbyn i Stenhamra

Stenhuggarbyn i Stenhamra är utpekad som värdefullt i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. Inom område enligt bilaga 14 ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

Ramundvägen

Bostäderna utmed Ramundvägen är utpekad som värdefullt i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. Inom område enligt bilaga 15 ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

Kungshatt

Kungshatt finns utpekad i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. På ön finns ett femtiotal sommarvillor, så kallade sommarnöjen, från tiden kring sekelskiftet 1900. För dessa ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla. Dessa finns inte exakt angivet på karta utan får bedömas när anmälan inkommer.

3.1 Riksintresse för totalförsvaret

Helgö

För områden som ligger inom eller i anslutning till riksintresse för totalförsvaret och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält finns undantag från bygglovbefrielsen. Inom Ekerö kommun finns två områden av riksintresse för totalförsvaret eller dess influensområde (Lovö och Helgö). På Helgö avser riksintresset ett skjutfält och ska därför delvis undantas från bygglovbefrielse.

En åtgärd som avser ett komplementbostadshus enligt 4 a §, en tillbyggnad enligt 4 b § eller 4 c § får inte vidtas utan bygglov inom influensområdet för Vällinge skjutfält, se bilaga 16.

Ej undantagna områden inom Ekerö kommun

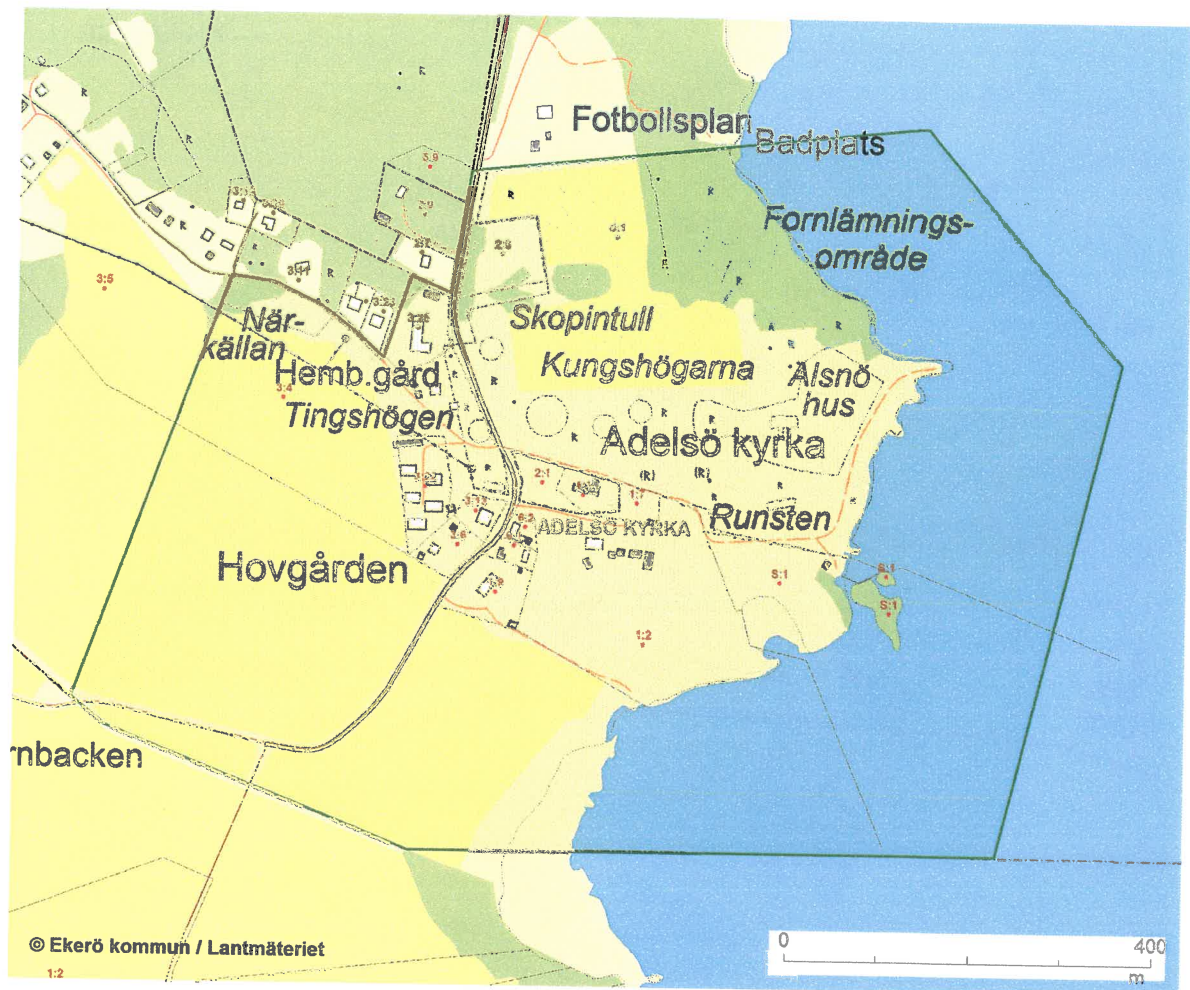
De delar av kommunen som inte pekas ut i detta dokument är inte undantagna från bygglovbefrielsen.

STADSARKITEKTKONTORET

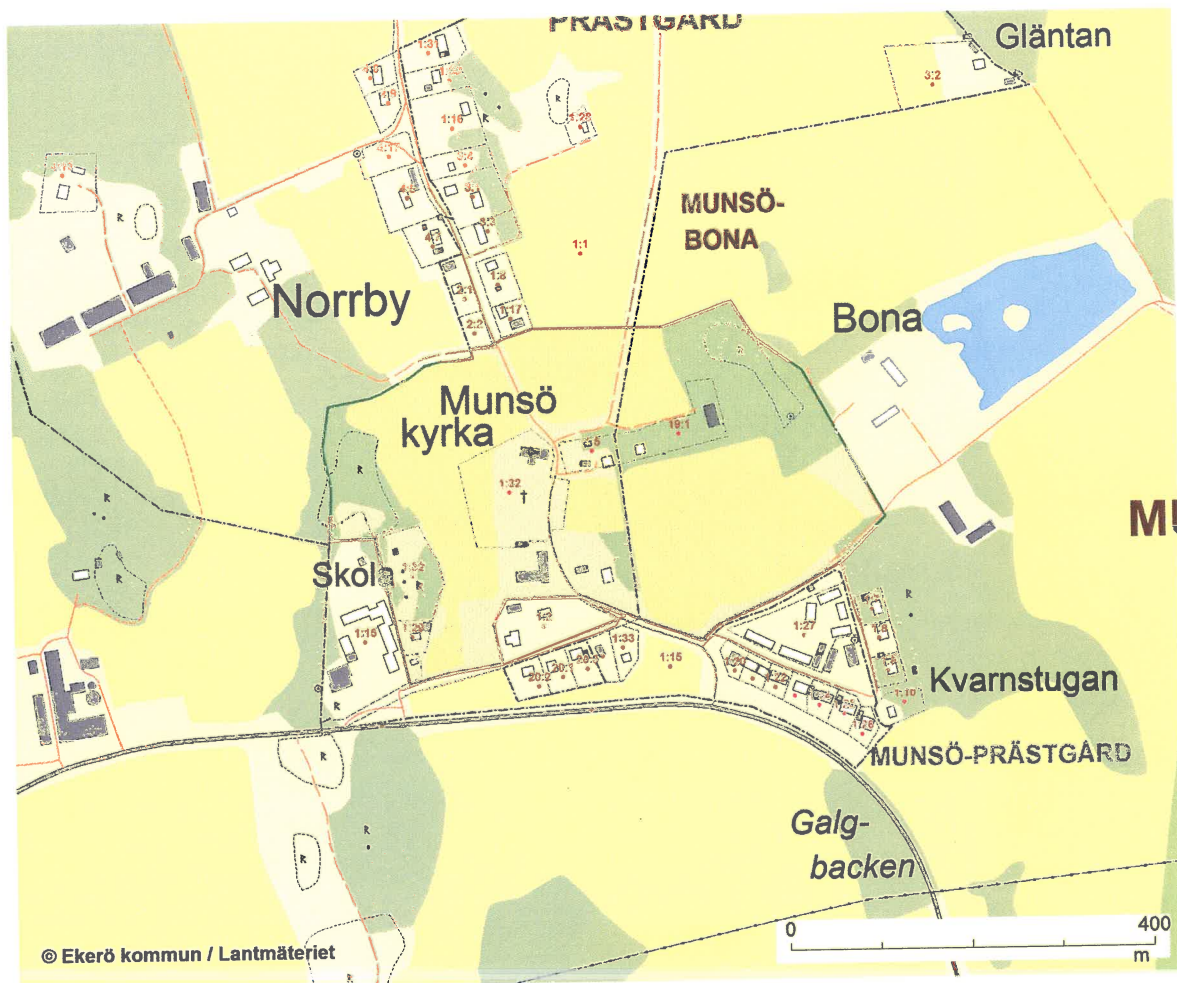
Utredningen är framtagen av Elisabet Hansson, samhällsplanerare, Jakob Pontén, bygghandläggare och Monika Stenberg, planchef.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Bilaga 1. Adelsö kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser

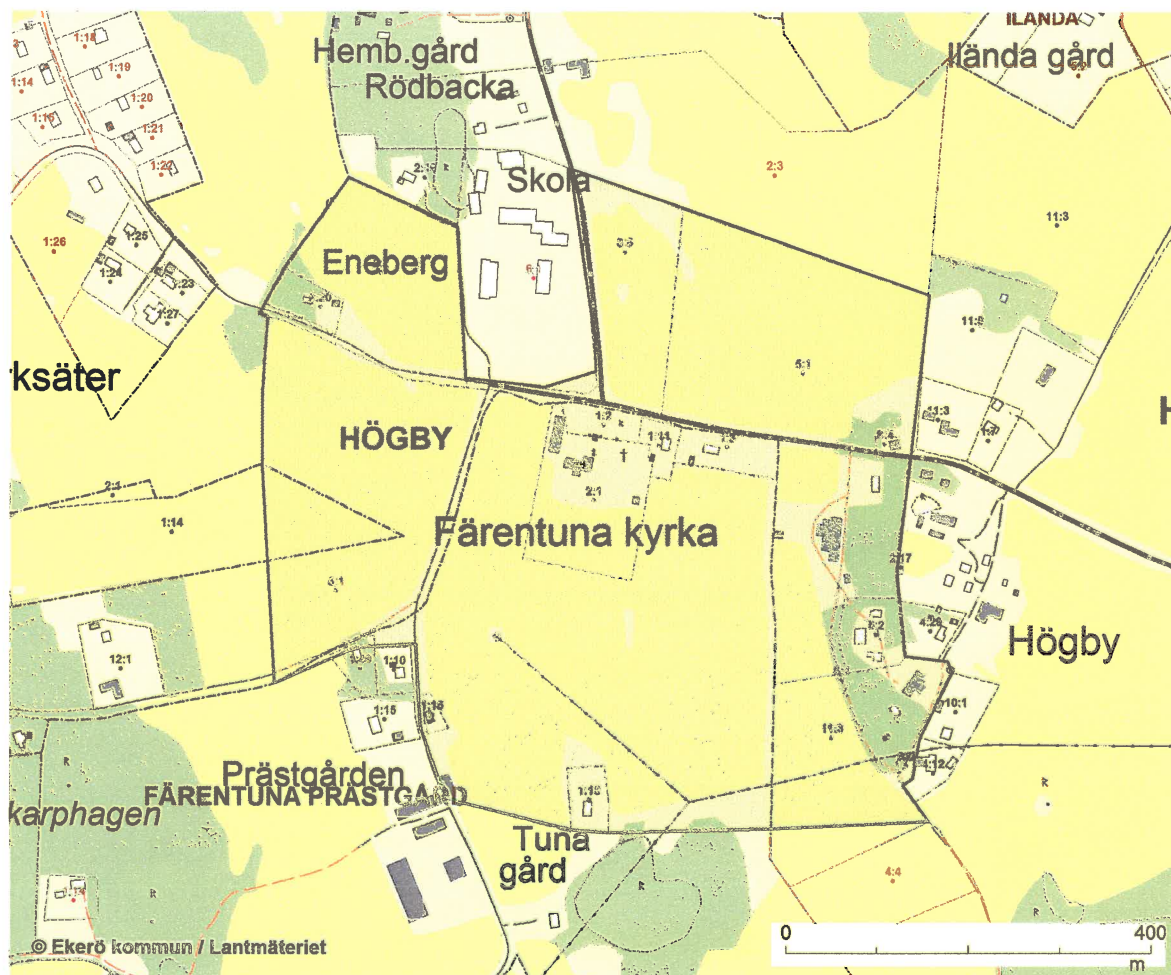


Bilaga 2. Munsö kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



För fastigheten Munsö-Prästgård 1:2 pågår planarbete så områdesbestämmelserna ska omfatta även denna fastighet. Inom röd linje ska bygglövbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla under förutsättning att områdesbestämmelserna vinner laga kraft.

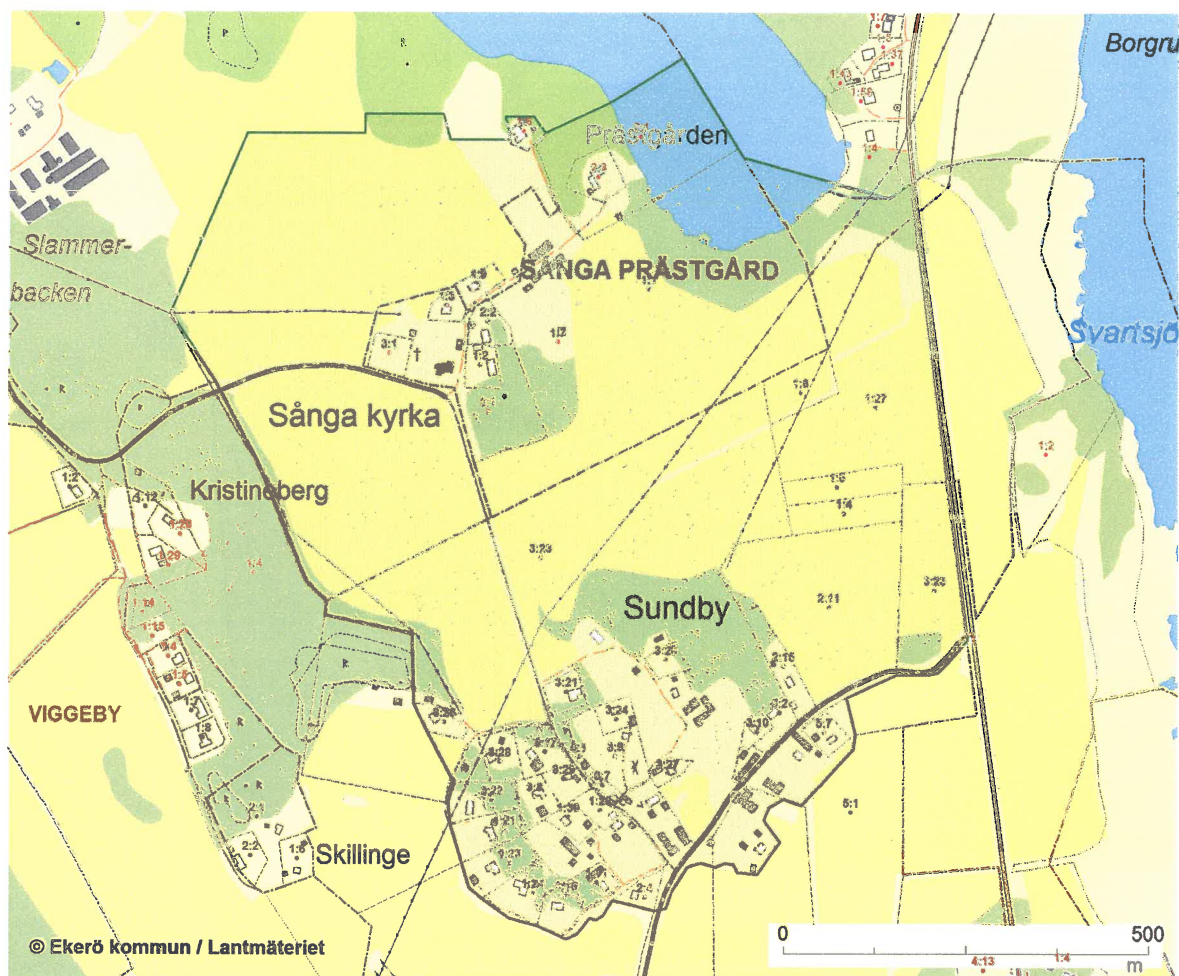
Bilaga 3. Färentuna kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



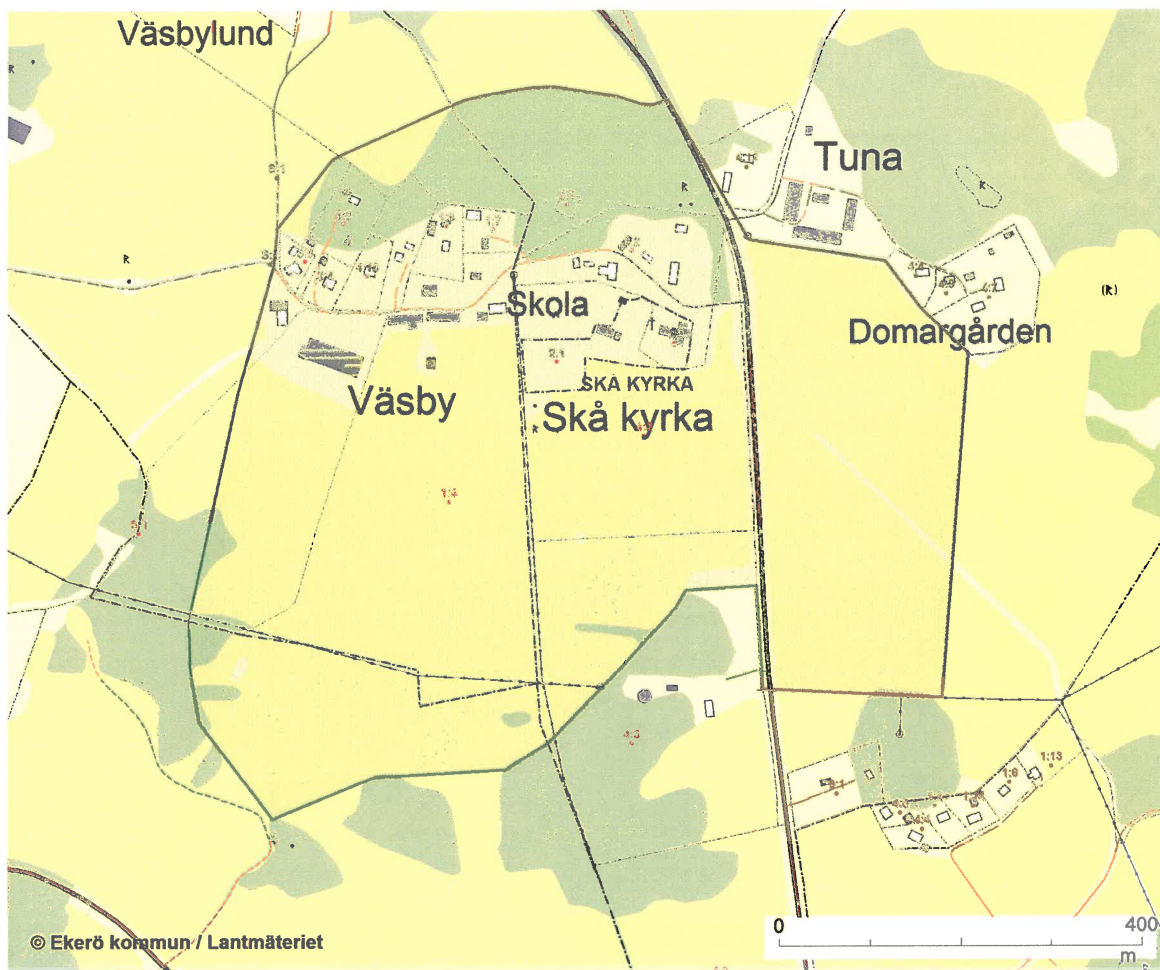
Bilaga 4. Hilleshögs kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



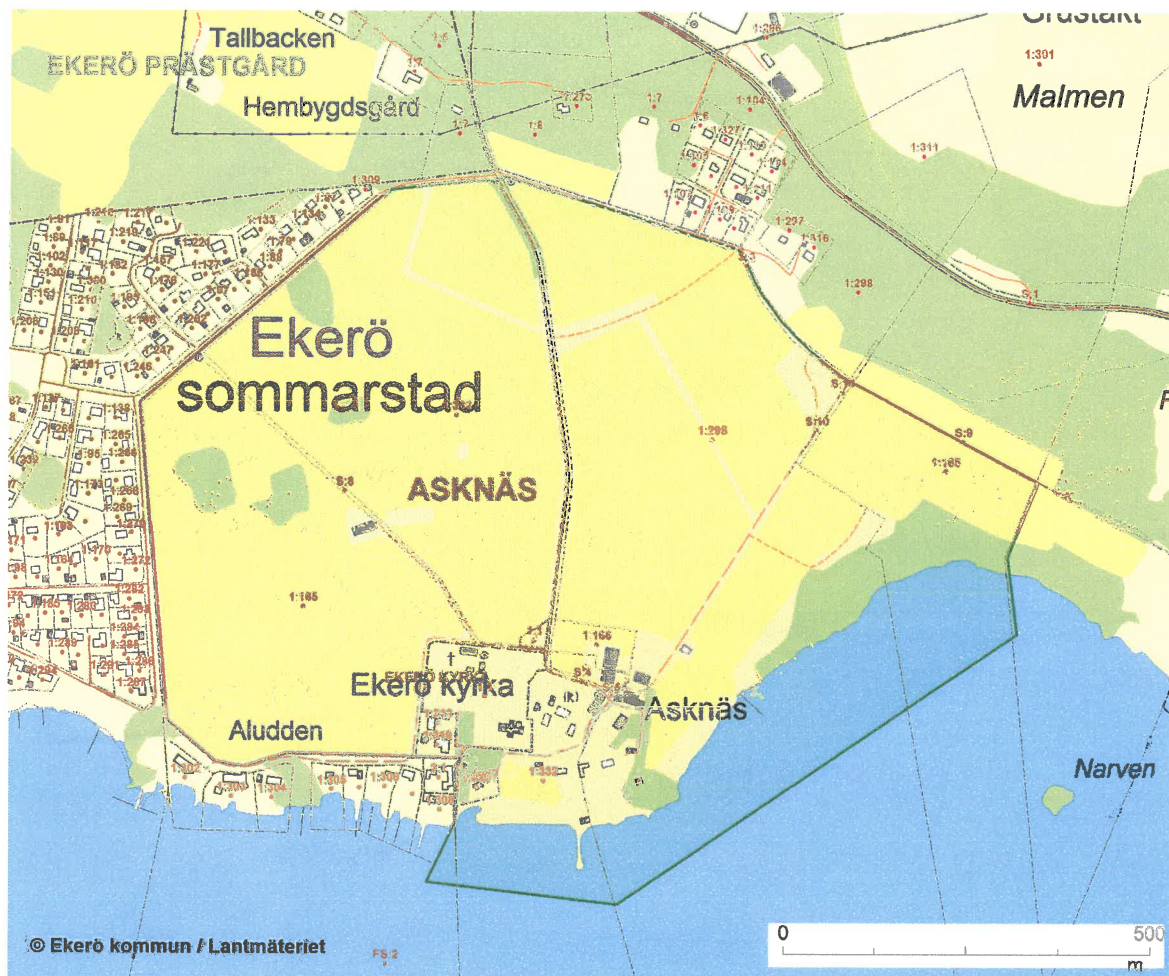
Bilaga 5. Sånga kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



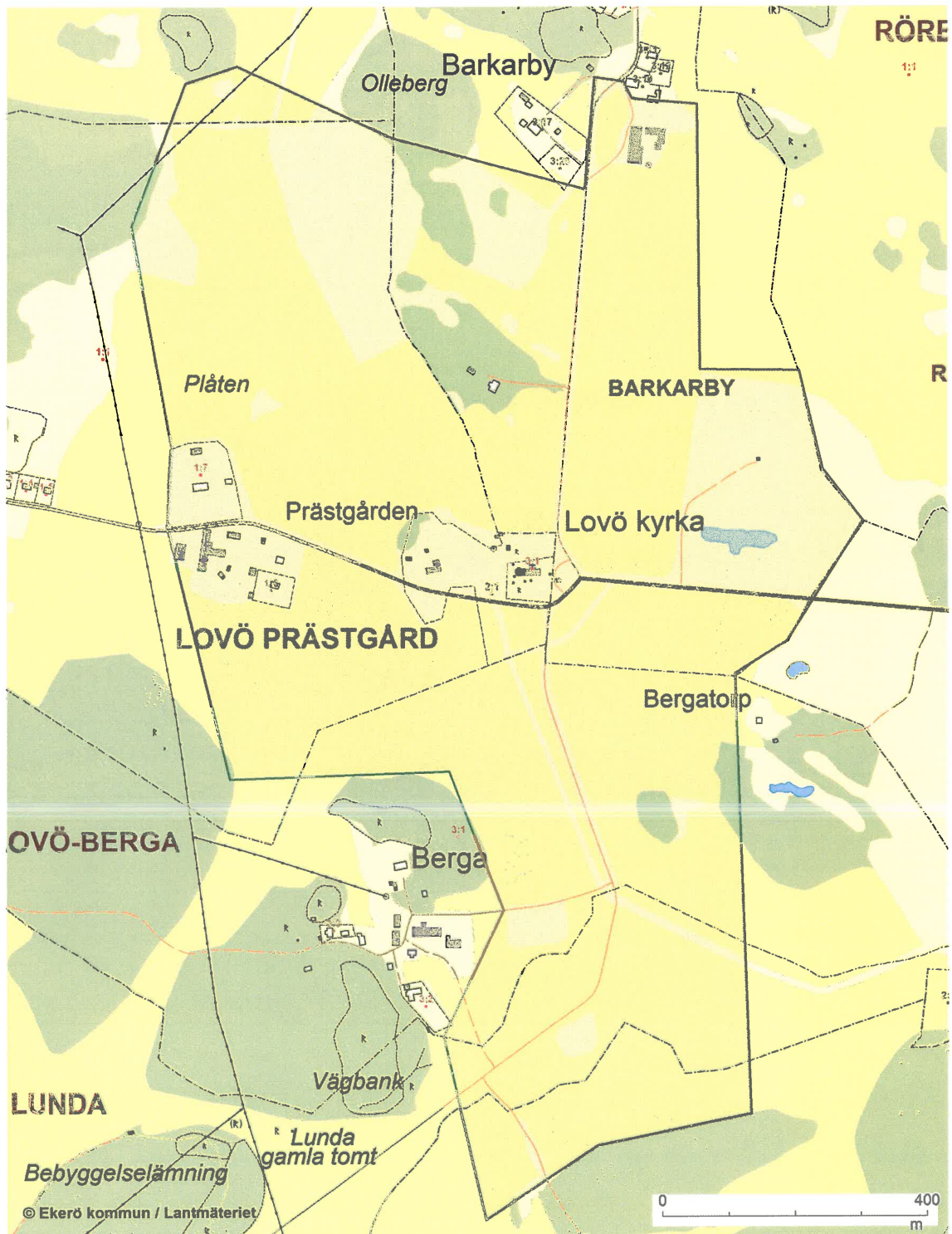
Bilaga 6. Skå kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



Bilaga 7. Ekerö kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



Bilaga 8. Lovö kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



Bilaga 9.

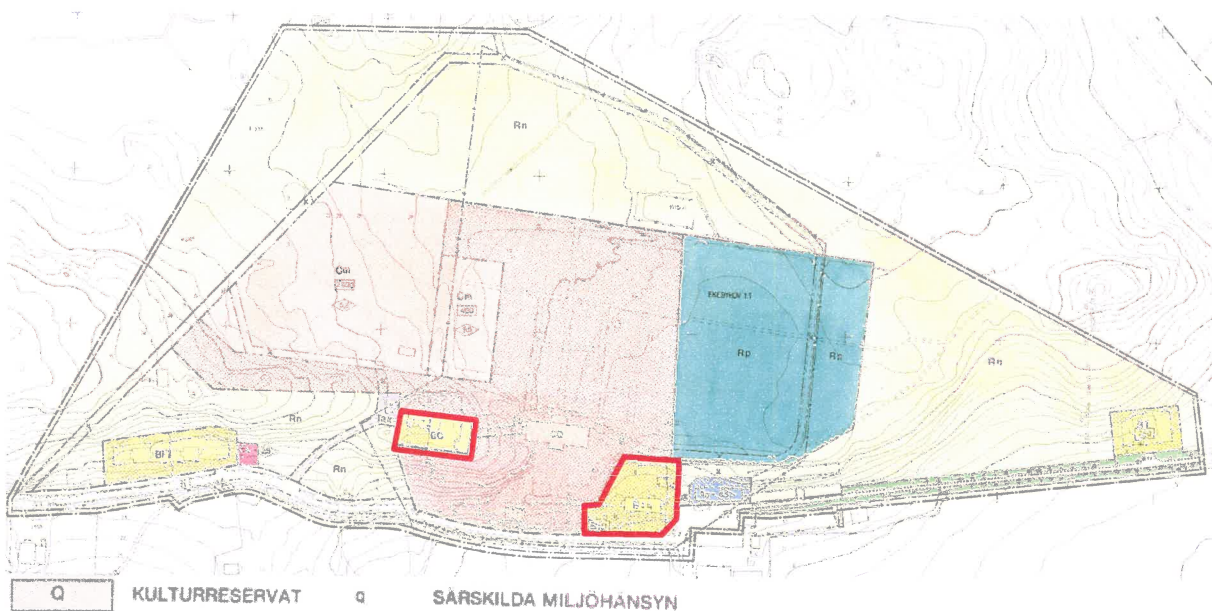
Helgö-Bona 4:54

Kulturresevat enligt byggnadsplan fastställd 1945-01-10. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



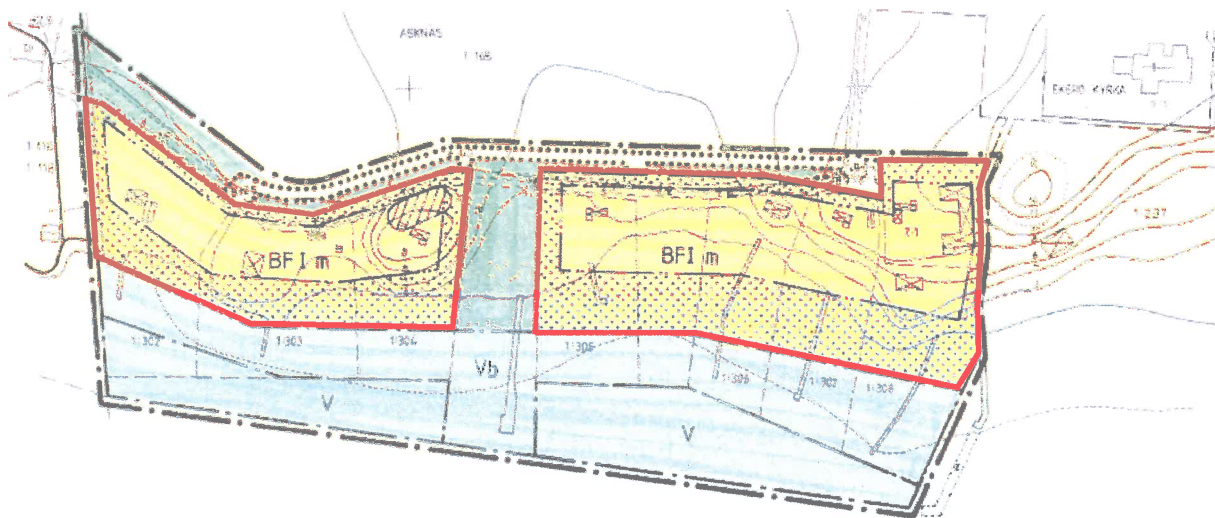
Ekebyhovs slott med omkringliggande byggnader

Byggnadsplan fastställd 1982-10-14. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



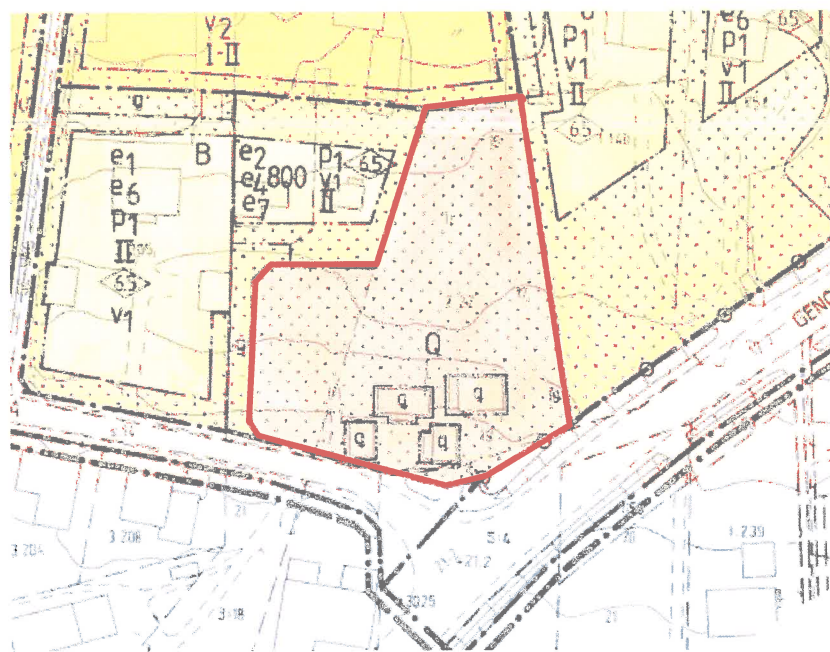
Aludden (Ekerö kyrka)

Byggnadsplan fastställd 1987-09-23. Bestämmelsen m anger att bebyggelse skall utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska karaktär. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



Opp-gården (Träkvista 2:163)

Detaljplan laga kraft 1990-07-20. Byggnaderna beskrivs som särskilt värdefulla. Då resterande del av fastigheten är "prickad", dvs att marken inte får bebyggas tolkas att även tomten är värdefull. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



q
BYGGNAD SOM ÄR SÄRSKILT VÄRDEFULL FRÅN
KULTURHISTORISK SYNPUNKT. BYGGNADENS KARAKTÄR
FÅR INTE FÖRÄNDRAS. BYGGLOV KRÄVS ÄVEN FÖR
UNDERHÅLL AV BYGGNADEN

Älvnäs gård

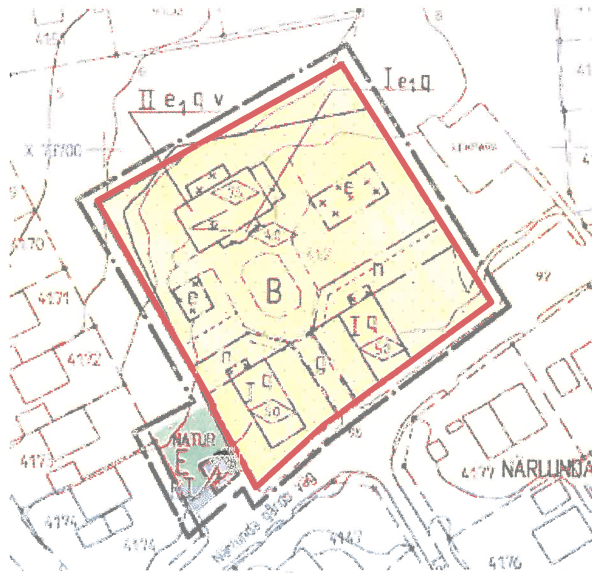
Detaljplan laga kraft 1993-05-06. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



q
VÄRDEFULL MILJÖ ÄNDRING AV BYGGNAD OCH DESS OMGIVNING
FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR

Närlunda gård

Detaljplan laga kraftvunnen 1994-07-20. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

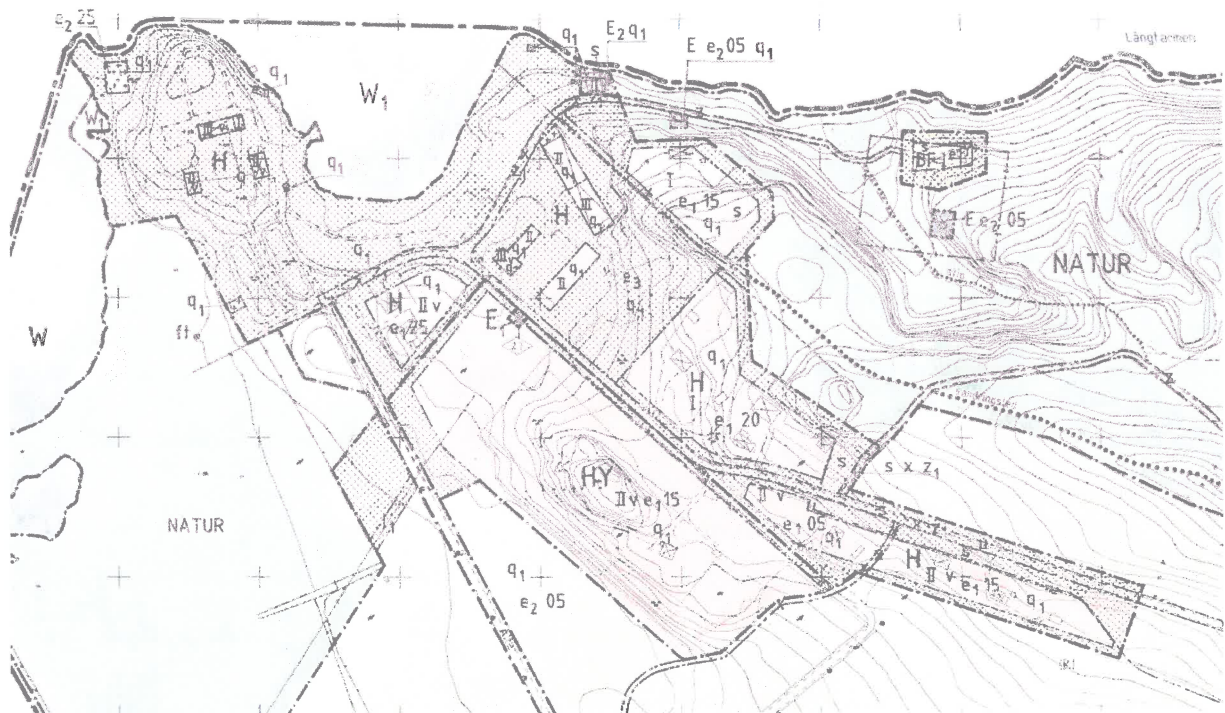


Området utgör en värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förändra dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

⊙ Byggnaden får inte rivas

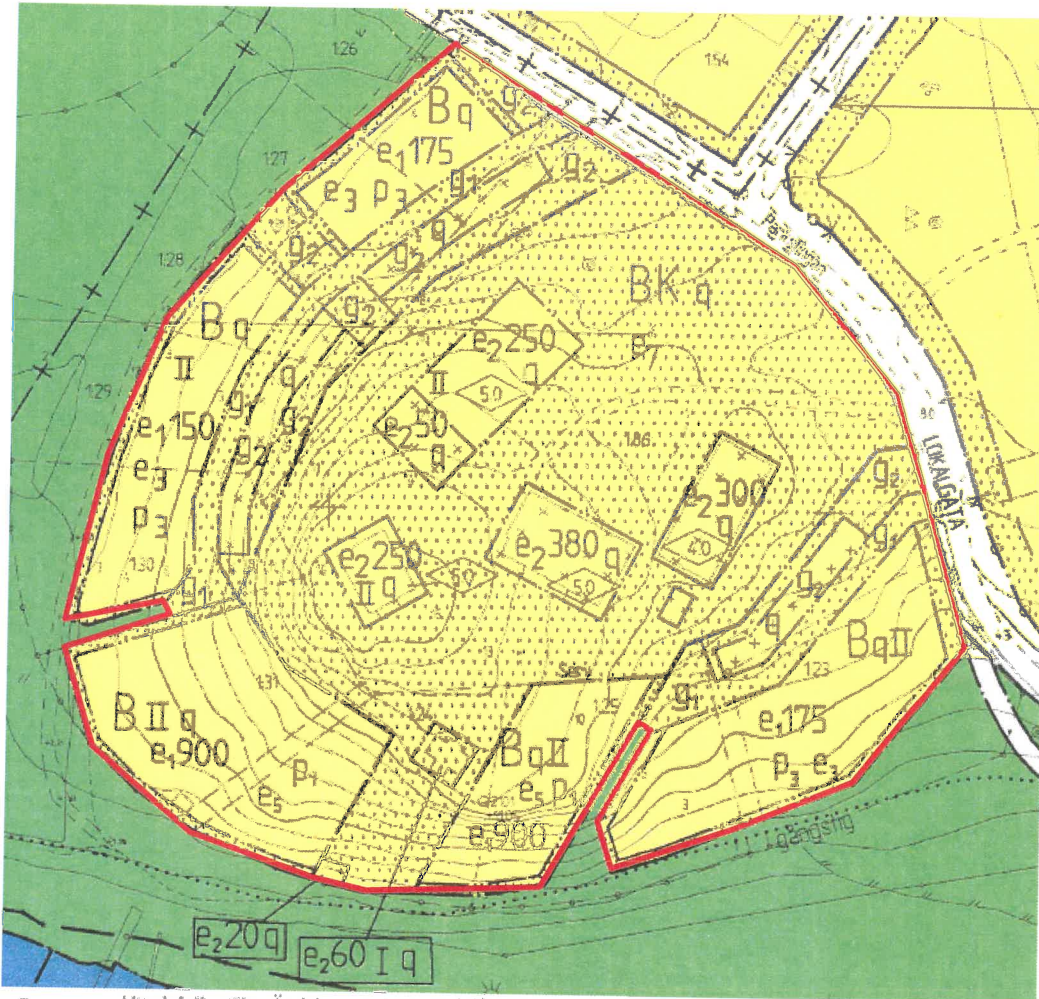
Skytteholm

Detaljplanen laga kraft 1994-12-08. Den värdefulla miljön omfattar ej en- och tvåbostadshus. Detaljplaner som inte omfattar bostäder påverkas inte eftersom bygglovbefrielsen endast gäller en- och tvåbostadshus, trots att området anges som värdefullt.

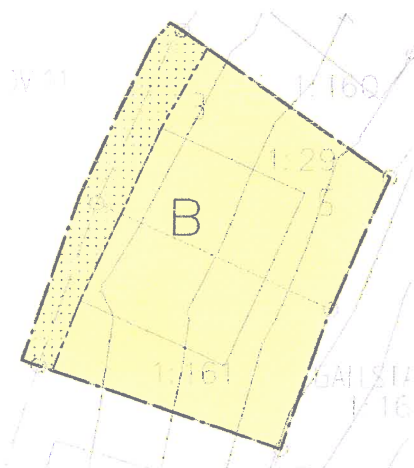


Gällstaö gård

Detaljplan laga kraft 2001-09-13 samt 2012-05-30 (för mindre del). Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



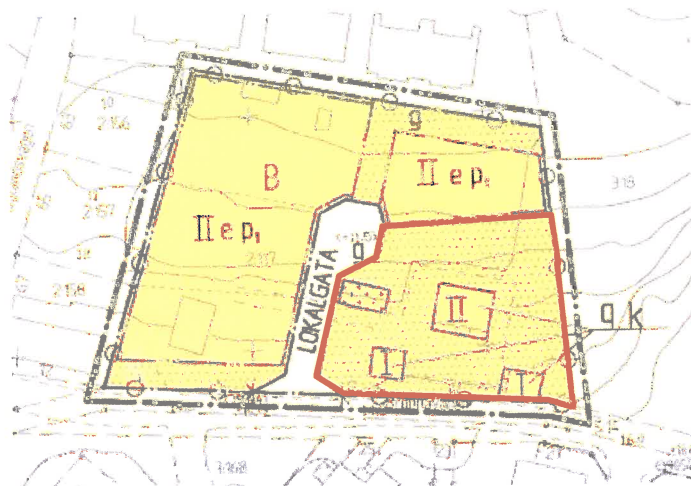
q Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.



Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Brunna gård

Detaljplan laga kraft 2004-12-15. Då resterande del av fastigheten är "prickad", dvs att marken inte får bebyggas tolkas att även tomten är värdefull. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



SKYDDSBESTÄMMELSER

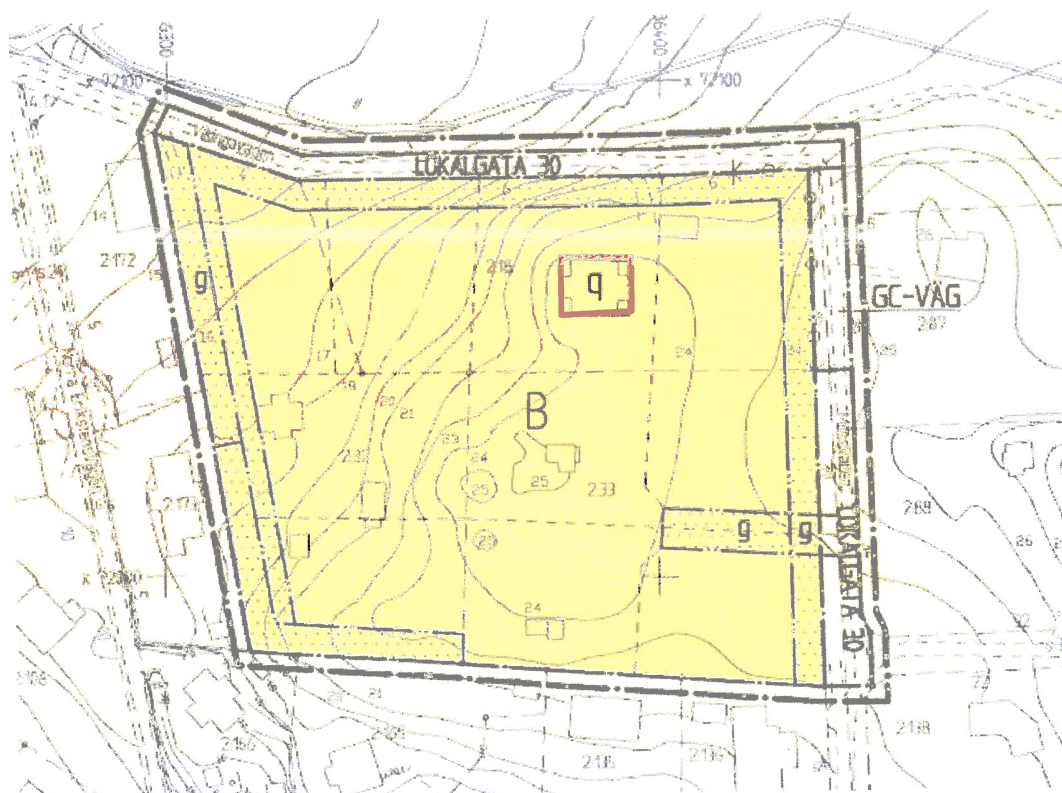
- q Särskilt värdefull bebyggelse (som avses i 3 kap 12 § PBL). Byggnad får inte rivas

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- k Byggnadernas utvändiga karaktärsdrag skall särskilt beaktas vid ändring. Vid utvärdig ändring skall särskilt beaktas om ursprungliga detaljer kan återskapas

Träkvista 2:18

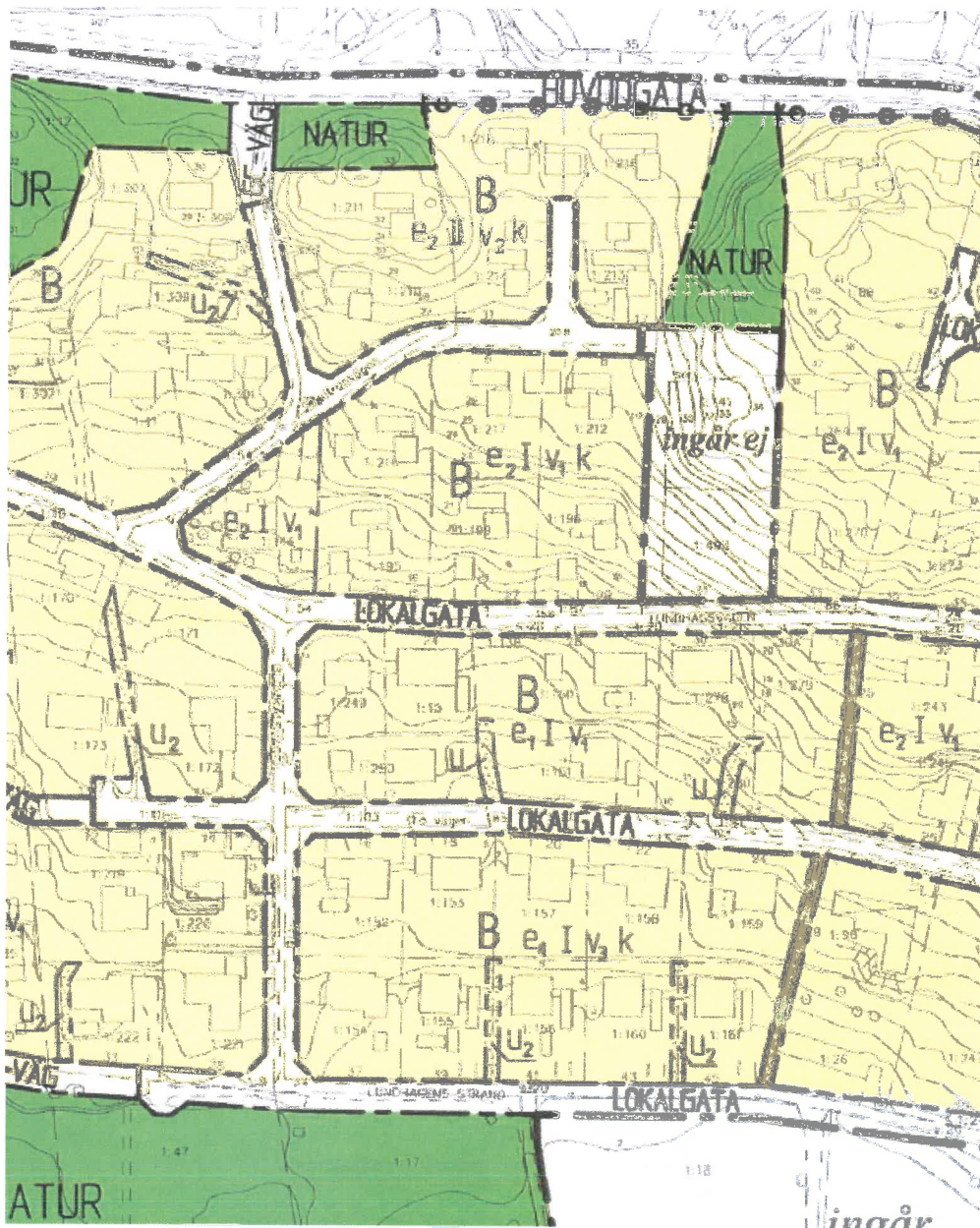
Detaljplan laga kraft 2006-07-27. Endast byggnaden anges som värdefull. Bygglov krävs för tillbyggnad samt anmälningsplikt för takkupor.



- q Byggnad får inte rivas. Yttre underhåll skall ske med ursprungliga material och tekniker.

Lundhagen

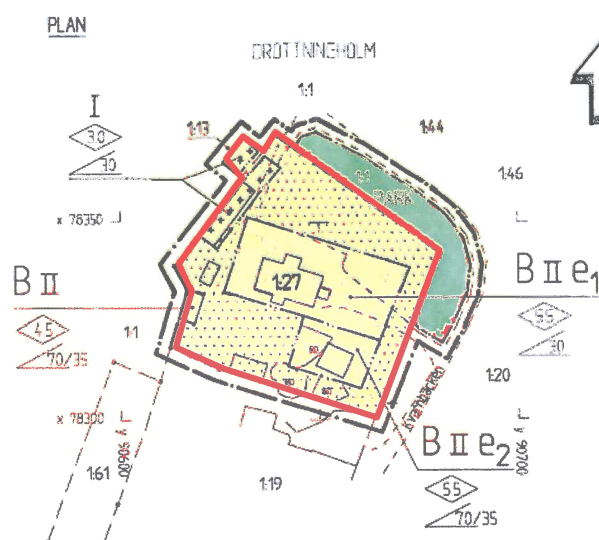
Detaljplan laga kraft 2011-11-24. Detaljplanen innehåller varsamhetsbestämmelser. Det anges inte att området är värdefullt på sådant sätt att undantag från bygglovbefrielsen bör göras.



k Särskild hänsyn till gruppens byggnadsstil skall tas

Drottningholm 1:27

Detaljplan laga kraft 1999-10-08. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

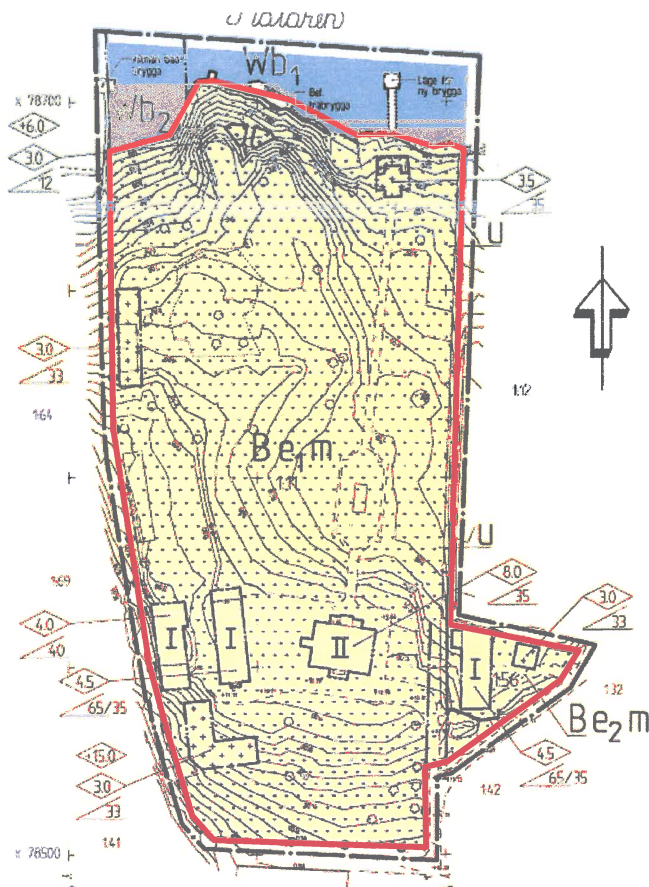


SKYDDSBESTÄMMELSER

Fastigheten utgör i sin helhet en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
Huvudbyggnaden är klassad som värdefull och omfattas av 3 kap. 12 PBL. Byggnaden får inte rivas och ändring av den får icke ske så att dess karaktär försvakas.
Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till huvudbyggnadens särdrag. Byggnadens fasader skall utföras av trä och målas med ljusgul färg eller äkta falurdfärg. Taken skall vara belagda med röda terregelpannor eller falsad svartmålad plåt.
Garaget på fastigheten Drottningholm 1:13 får alternativt målas i vitt eller rosa.

Drottningholm 1:11, 1:56

Detaljplan laga kraft 2000-06-15. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

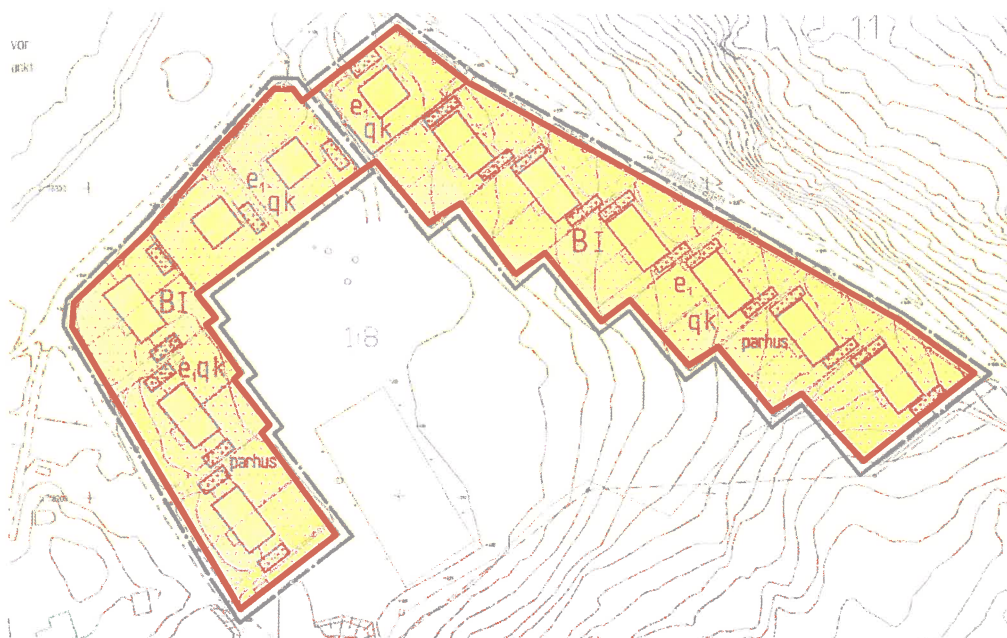


SKYDDSBESTÄMMELSER

Området utgör en mycket värdefull miljö och omfattas av 3 Kap. 12 PBL. Befintlig bebyggelse får inte rivas. Ändring av en byggnad får icke ske så att den försvakar dess karaktär. De särdrag och värden hos bebyggelsen som finns idag skall behållas. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulturrer och arbetstekniker. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens särdrag. Vid gräns mot gata skall det finnas avgränsning med häck, rejält staket eller dylikt så som är traditionsenligt i området. Byggnadernas fasader skall utföras med ljusgul puts eller av trä som målas med ljusgul färg eller äkta falurdfärg. Taken skall vara belagda med svart eller rött terregel eller svart eller rödmålad falsad plåt.
Tomtmarkens parkkaraktär är en del av den värdefulla miljön och skall bibehållas och vårdas med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Lovö-Prästgård 1:8

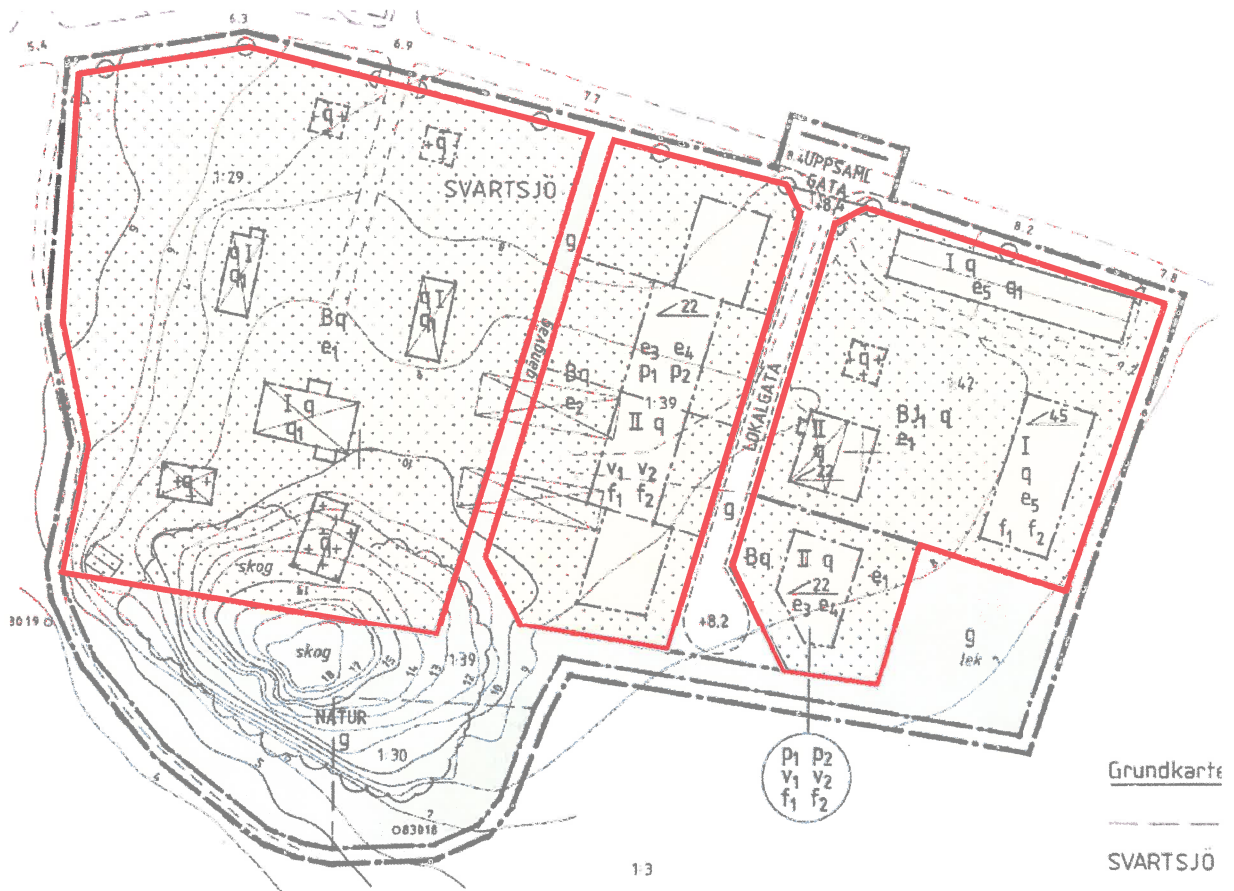
Detaljplan laga kraft 2004-04-14. I planbeskrivningen anges att syftet med detaljplanen är att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värden. För byggnaderna gäller skyddsbestämmelser. Då resterande del av fastigheten är "prickad", dvs att marken inte får bebyggas, tolkas att även tomten är värdefull. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



- q Huvudbyggnadens läge och yttre form skall bevaras. Takformning och takvinkel skall bibehållas. Indragen veranda får ej byggas in eller inglasas.
- k Huvudbyggnad och uthus/garage skall takläggas med rött lertegel. Fasader skall utföras med stående träpanel med lockläkt och avfärgas i gulockra. Takfönster, i tv med takfallet och med högst 1,0 kvadratmeter area får upptas i takyta som vetter mot gata och ängsmärk.
- Uthus/garage skall utformas med sadeltak med lutning högst 25 grader samt med hänsyn till områdets särart. Uthus/garage får placeras 1,0 meter från gräns mot granntomt och uppföras till en högsta höjd om 2,7 meter.

Svartsjö kungsgård

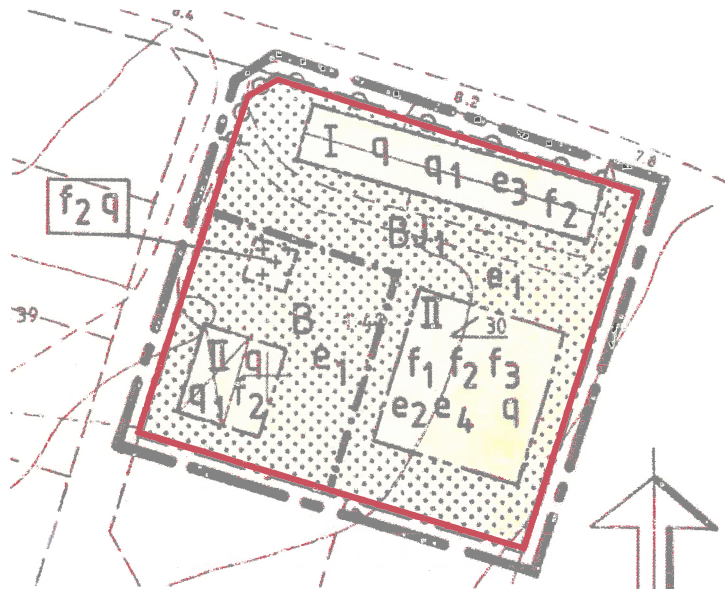
Detaljplan laga kraft 1992-04-07. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



- q
VÄRDEFULL MILJÖ.
ÄNDRING AV BYGGNAD FÅR INTE
FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR ELLER
ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN.
NY BEBYGGELSE SKALL UTFOR-
MAS MED HÄNSYN TILL OMGIVNINGENS
EGENART.
- q₁
BYGGNADEN FÅR INTE RIVAS.

Svartsjö 1:42

Detaljplan laga kraft 1994-10-11. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

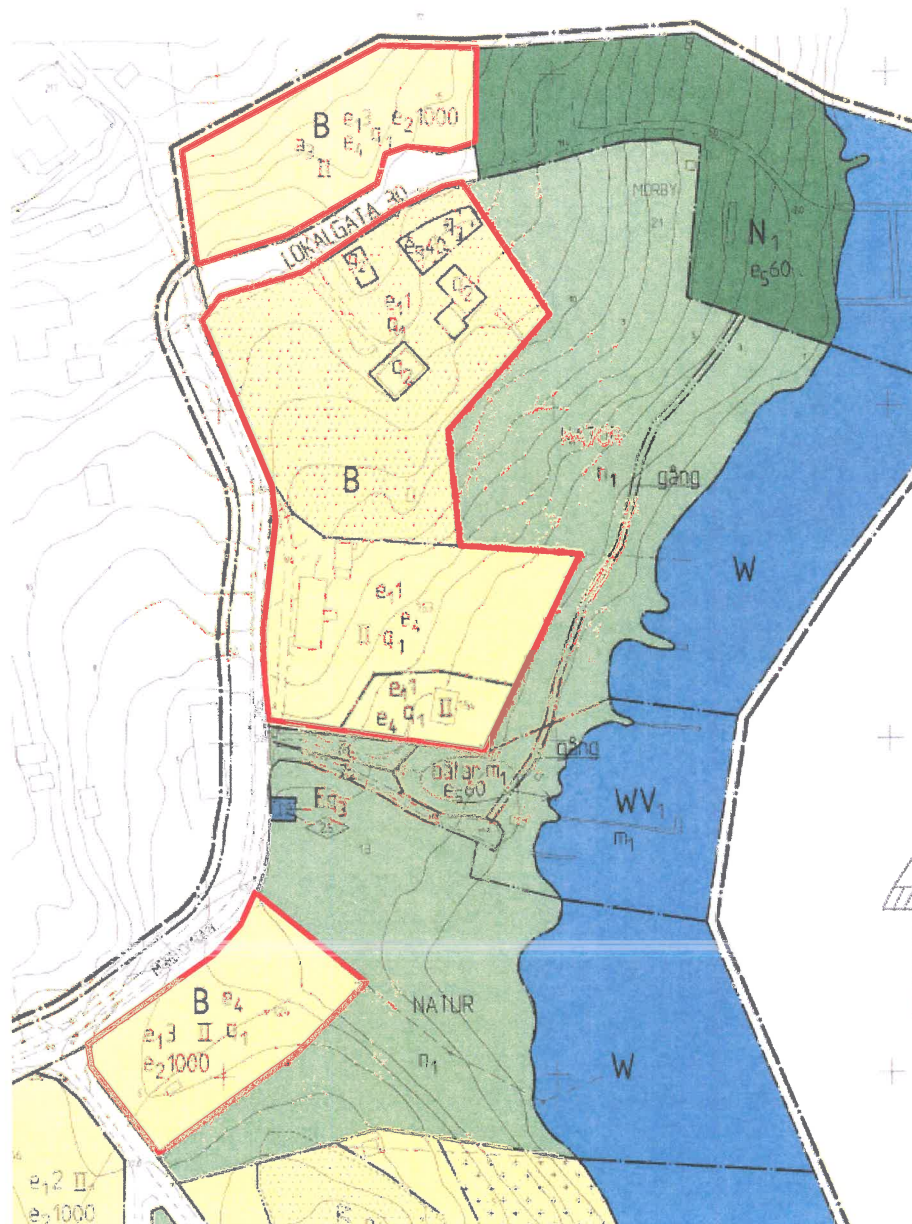


q VÄRDEFULL MILJÖ. ÄNDRING AV EN BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR ELLER ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN. NYA BYGGNADER SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL OMGIVNINGENS SÄRART.

q₁ BYGGNADEN FÅR INTE RIVAS

Mörby

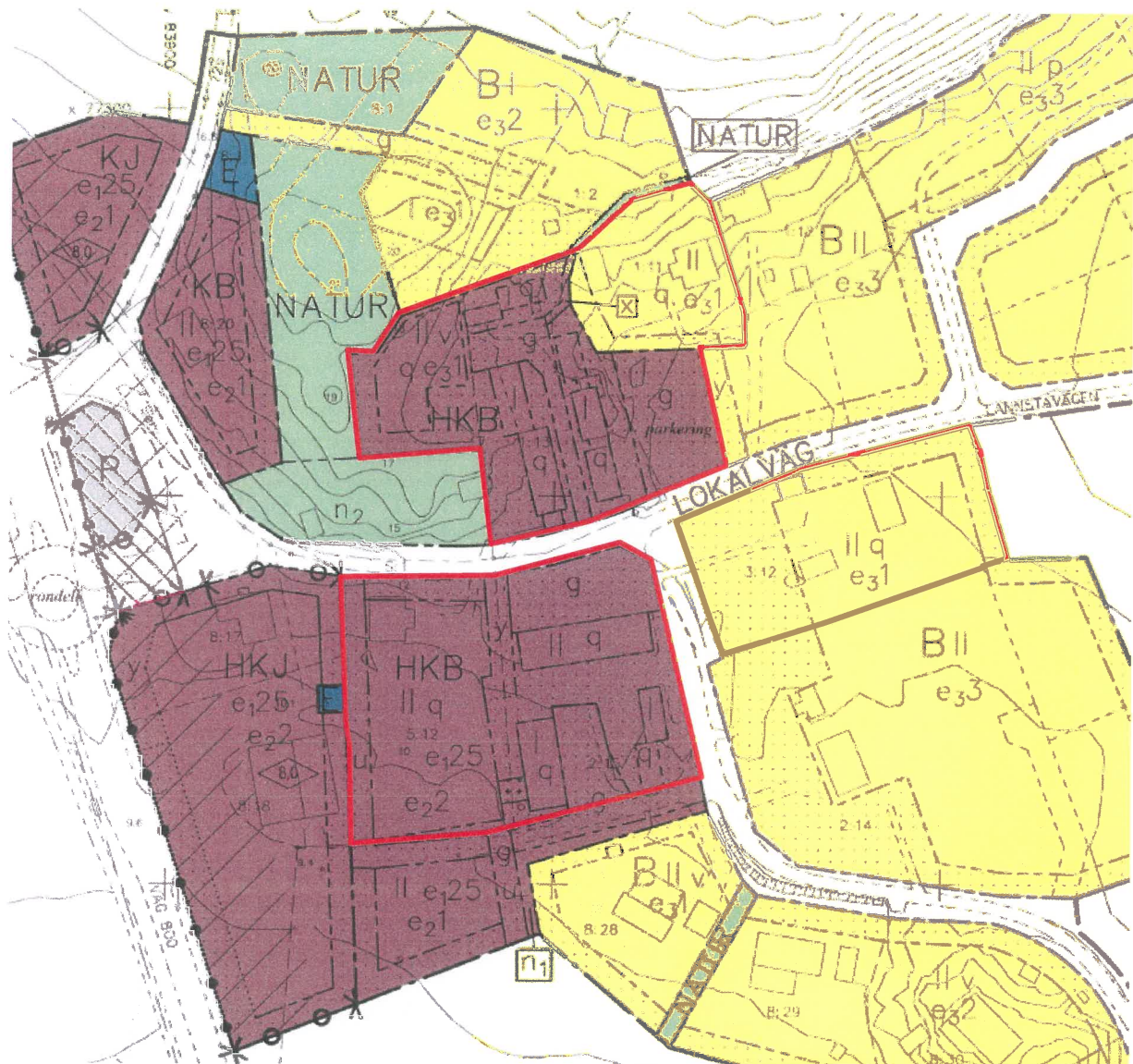
Detaljplan laga kraft 2006-09-14. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



- c₁ Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- c₂ Byggnad får inte ändras utvändigt eller rivas. Yttre underhåll skall ske med ursprungliga material och tekniker.
- c₃ Byggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen.

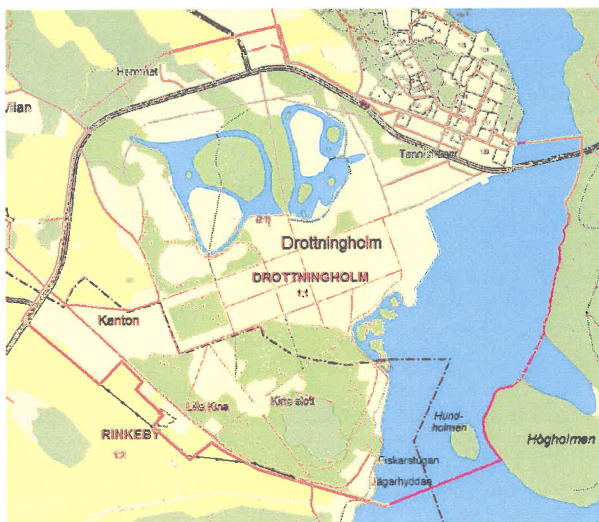
Troxhammar by

Detaljplan laga kraft 2011-11-24. Inom röd linje ska bygglovsbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.

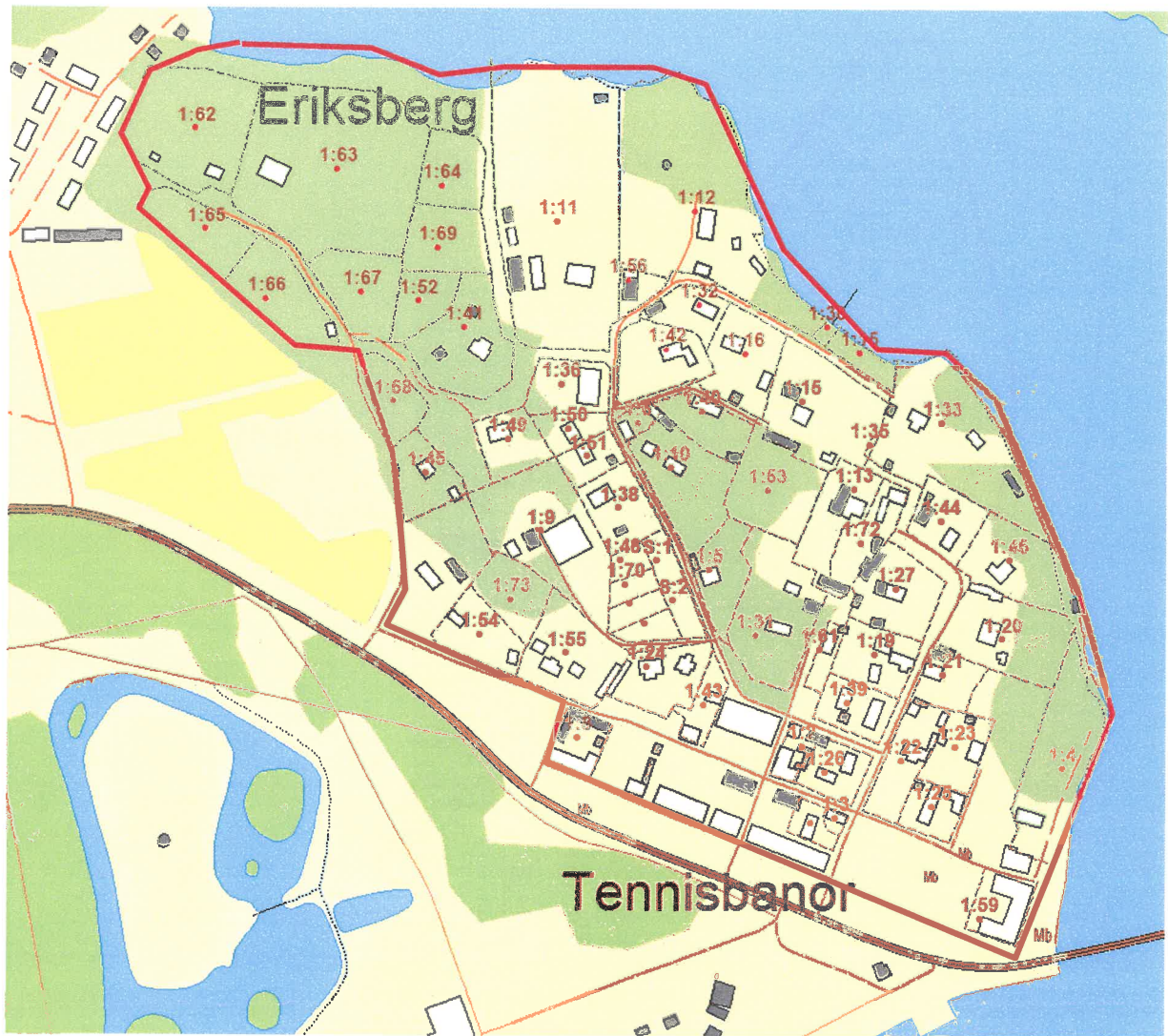


9 Byggnad/område som omfattas av 3 Kap. 12 § PBL. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kullörer och arbetstekniker.

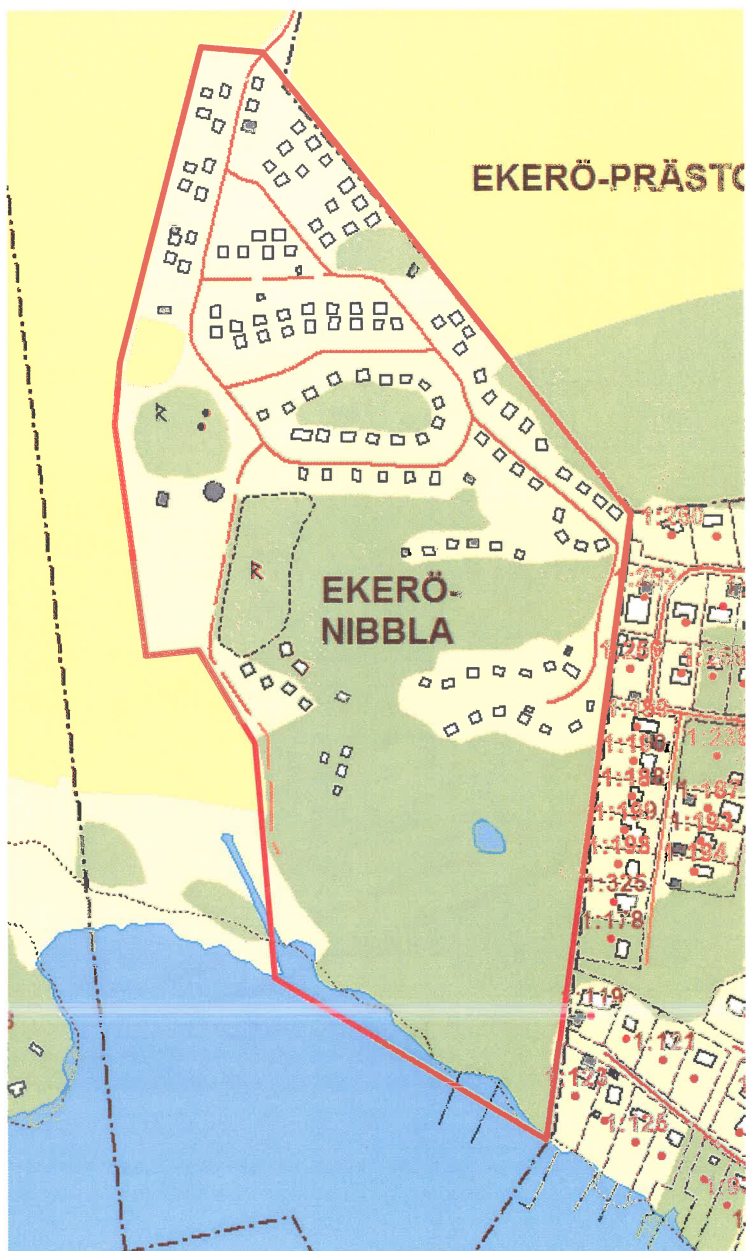
Bilaga 10. Världsarv



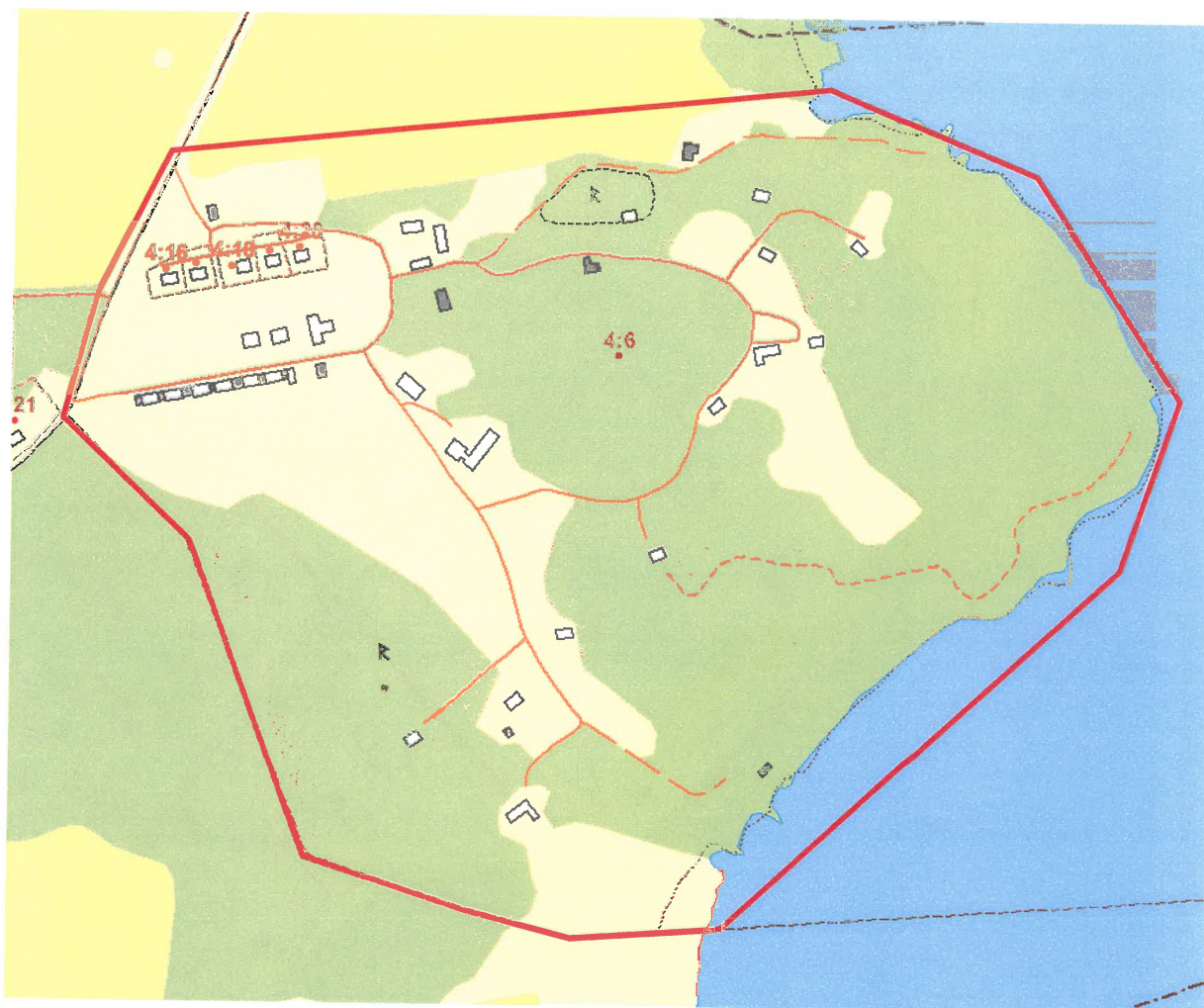
Bilaga 11. Drottningholmsmalmen



Bilaga 12. Nibbla koloniområde



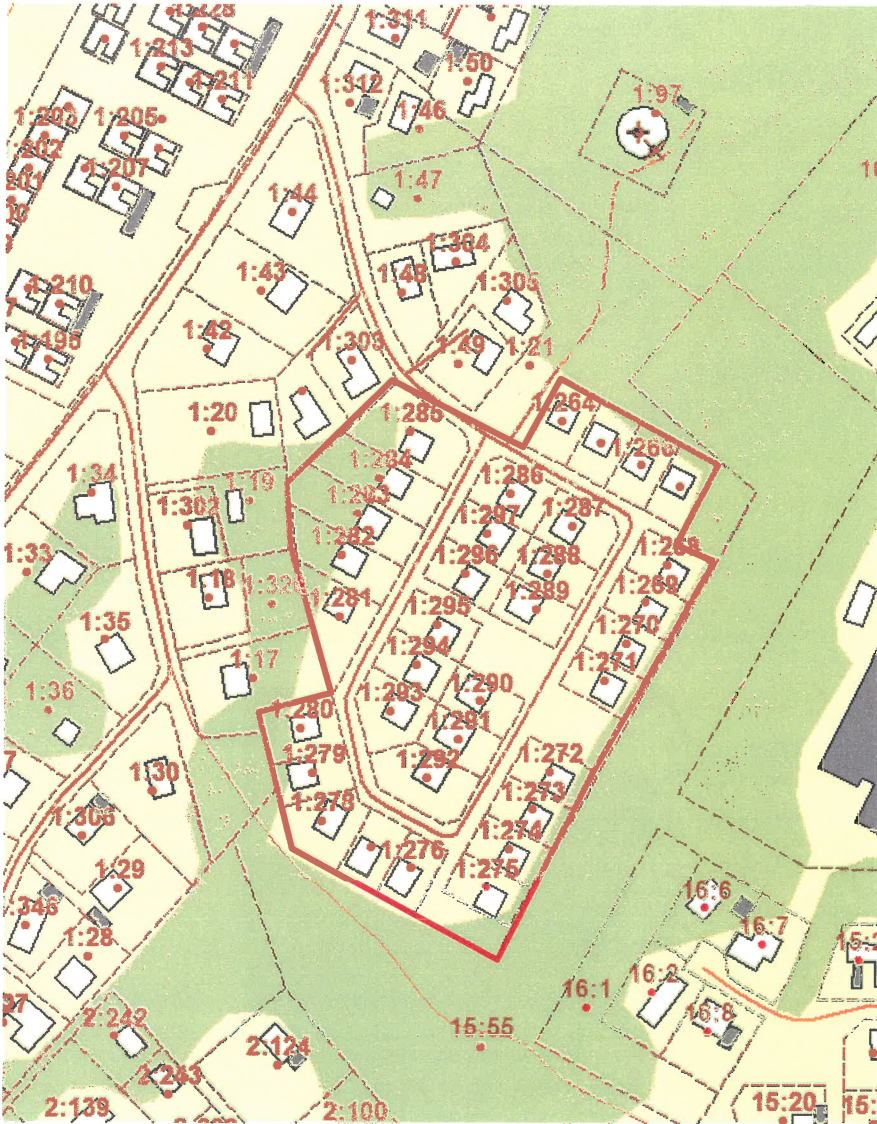
Bilaga 13. Barnbyn Skå



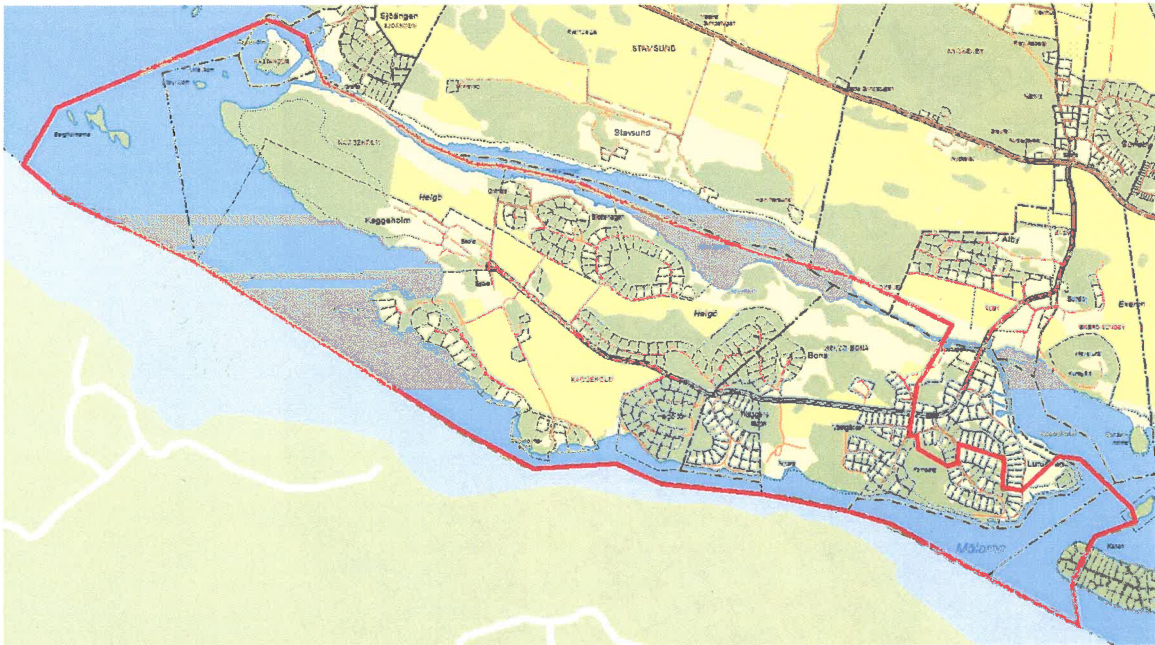
Bilaga 14. Stenhuggarbyn i Stenhamra



Bilaga 15. Ramundvägen



Bilaga 16. Riksintresse för totalförsvaret och skjutfält



Röd linje anger gräns för influensområdet för riksintresse för totalförsvaret (Vällinge skjutfält).