

## Områden i Ekerö kommun som är undantagna de bygglovbefriade 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 m<sup>2</sup>) 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 bostads 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 bygglovsplikt har införts. I pågående detaljplaner kommer övervägas i vilka fall bygglovsplikten ska utökas för att även omfatta de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 4 a-c §. I detaljplaner kan bygglovsplikten 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, Hilleshögs kyrka, Sång 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.

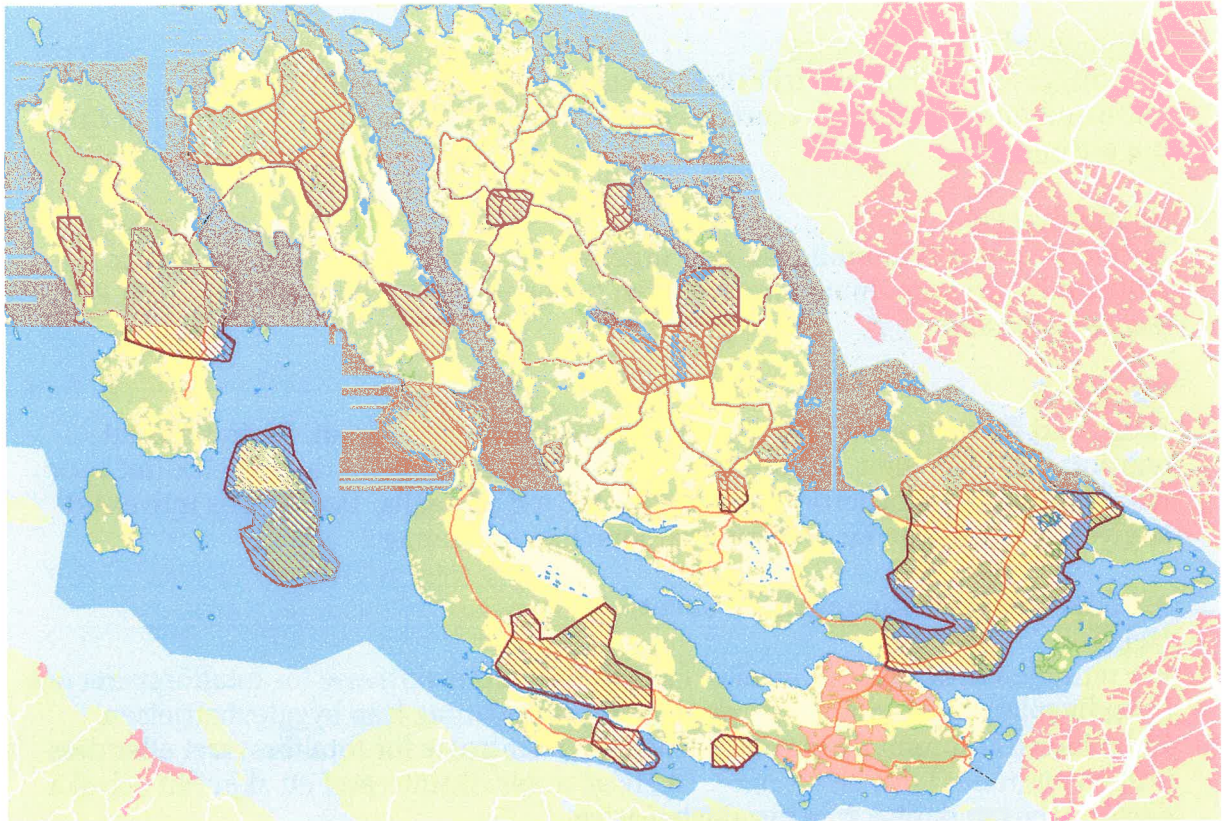
Se bedömning i bilaga 9.

### 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 koloniträdgårdsområde 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.

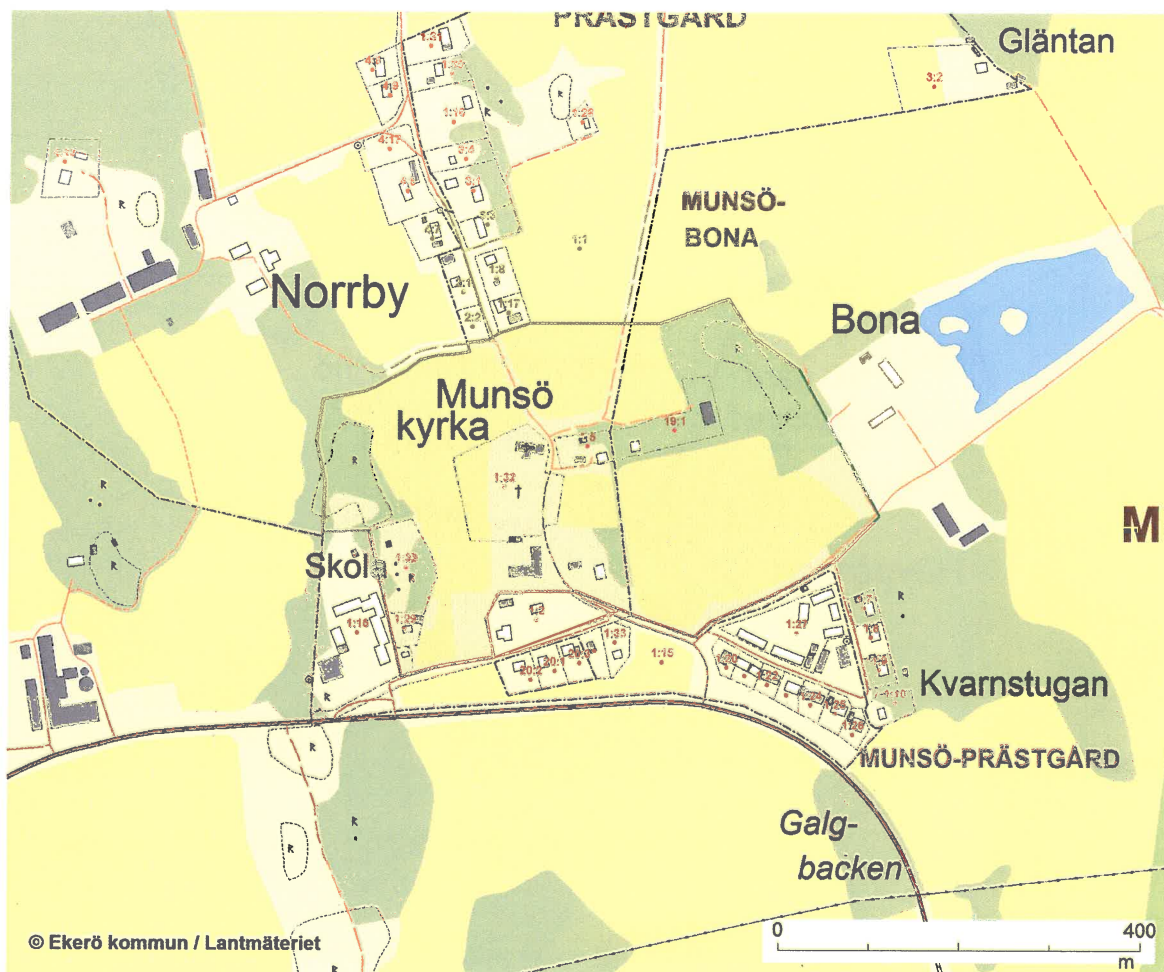
Johan Andrade Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef



**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 bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla under förutsättning att områdesbestämmelserna vinner laga kraft.



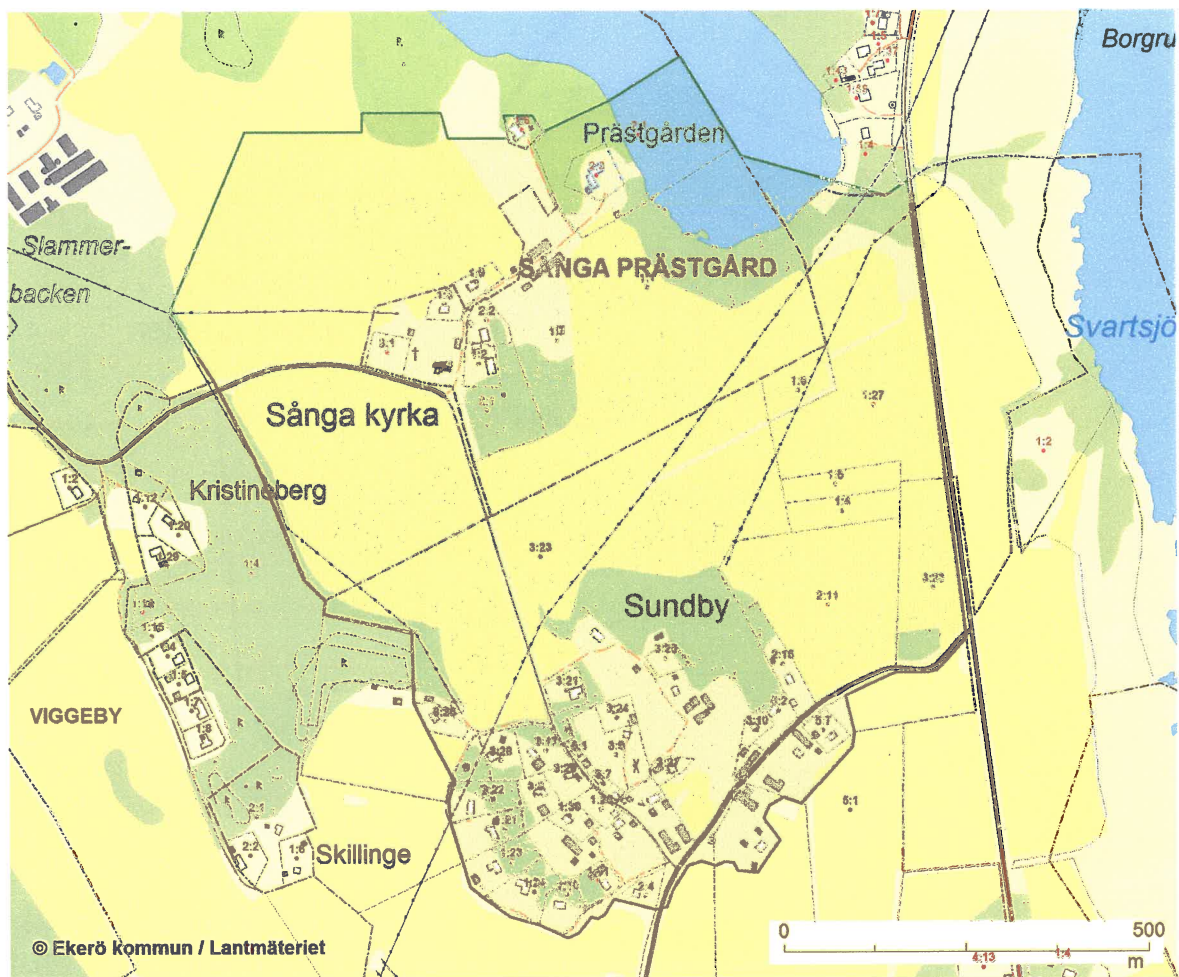


## Bilaga 4. Hilleshögs kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser

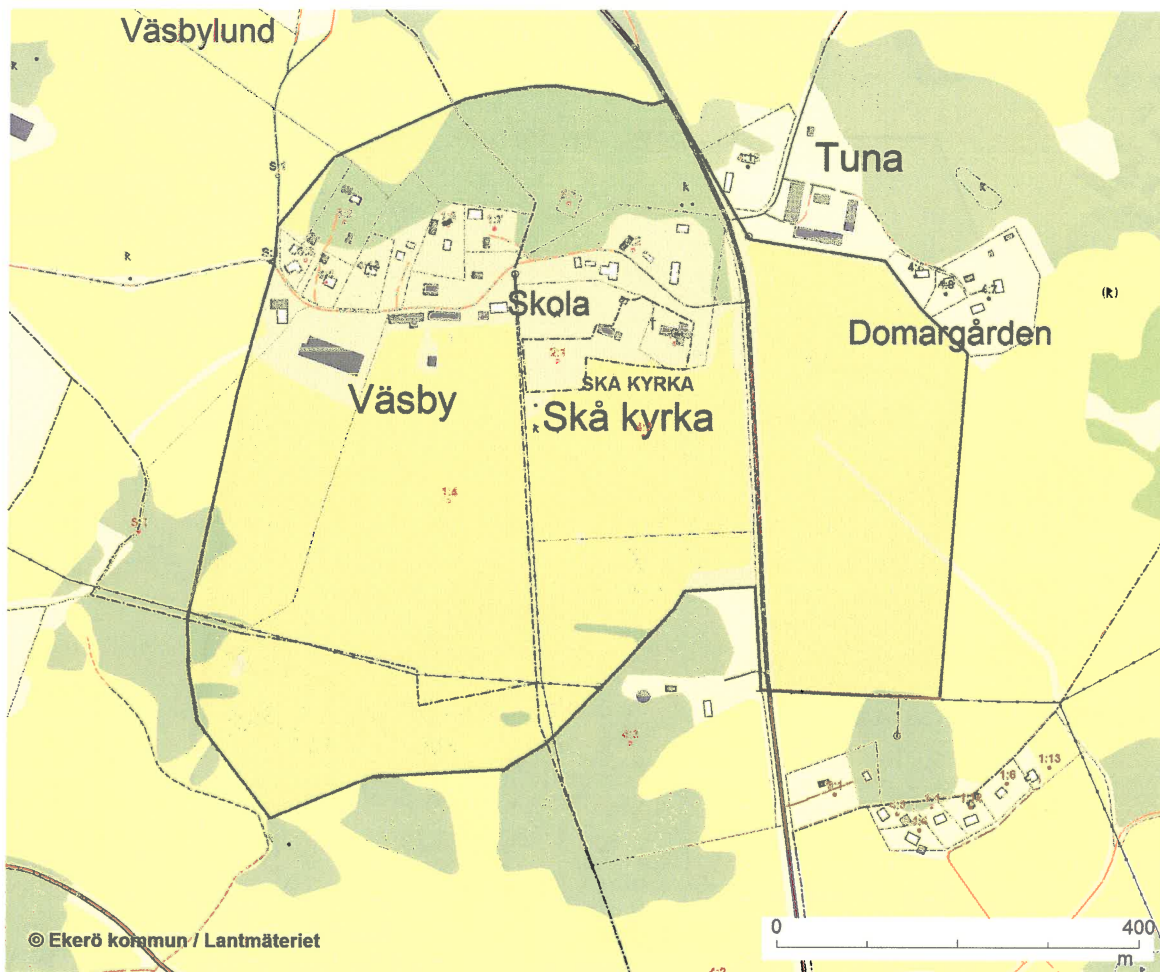




## Bilaga 5. Sånga kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser



## Bilaga 6. Skå kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser

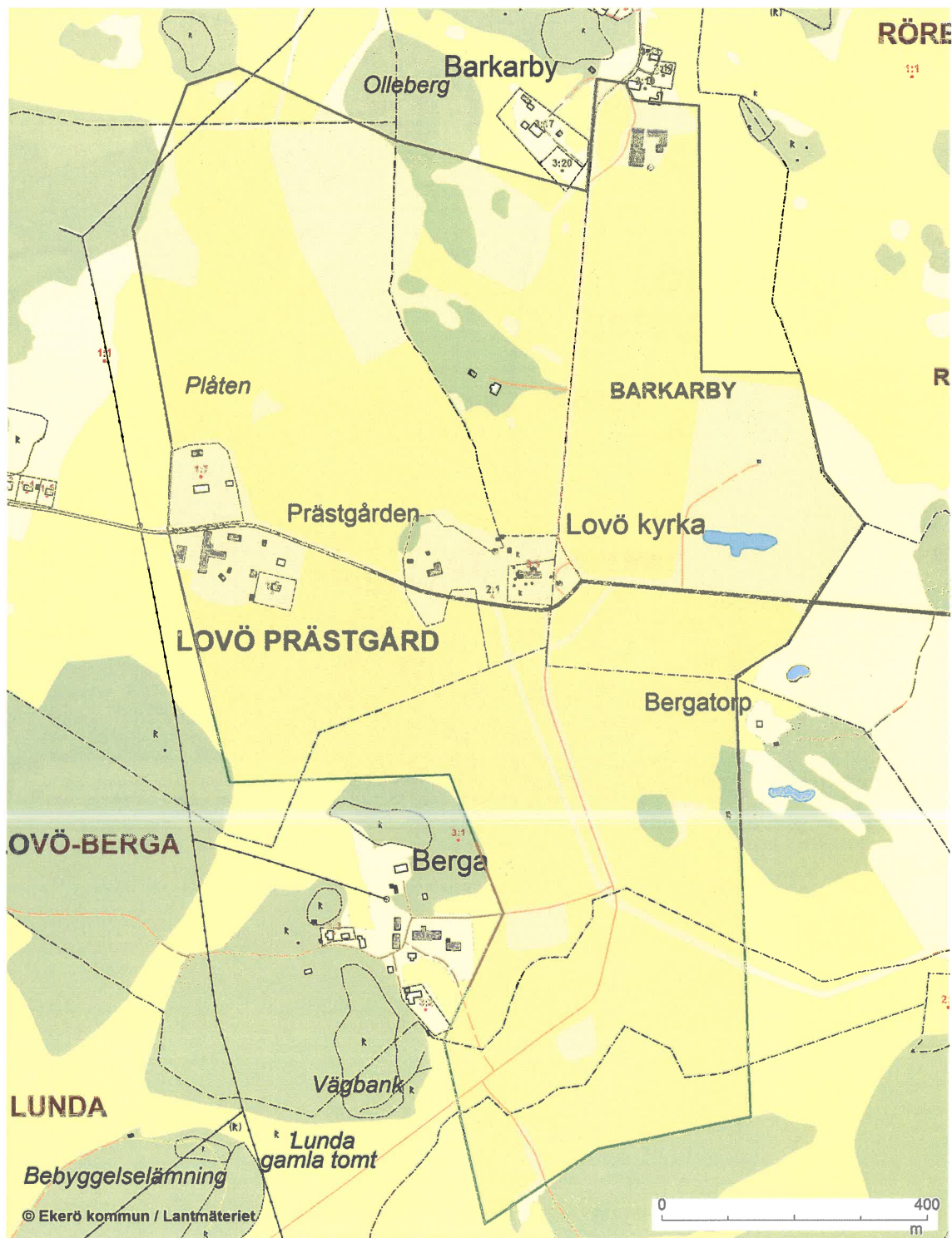


## Bilaga 7. Ekerö kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser





## Bilaga 8. Lovö kyrka, värdefull miljö föreskriven i områdesbestämmelser

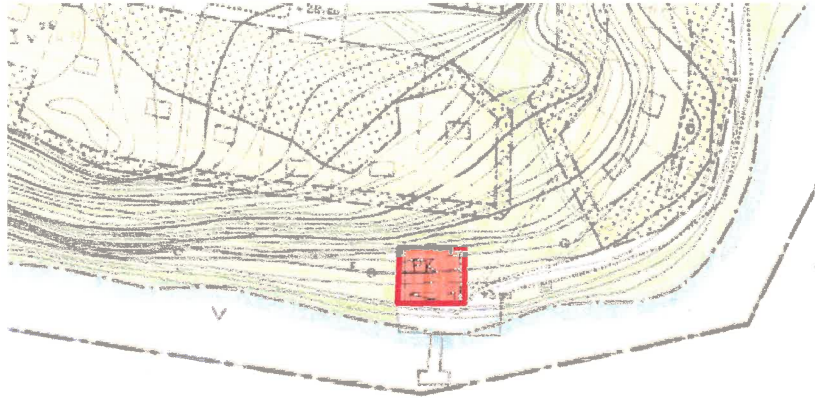




## Bilaga 9.

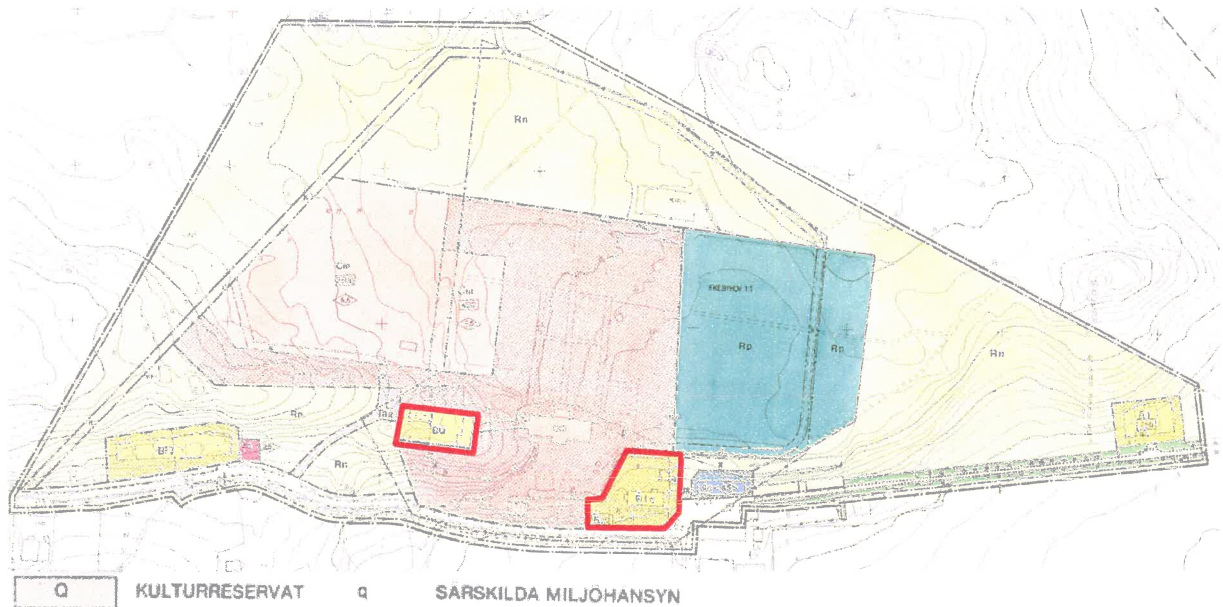
### Helgö-Bona 4:54

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



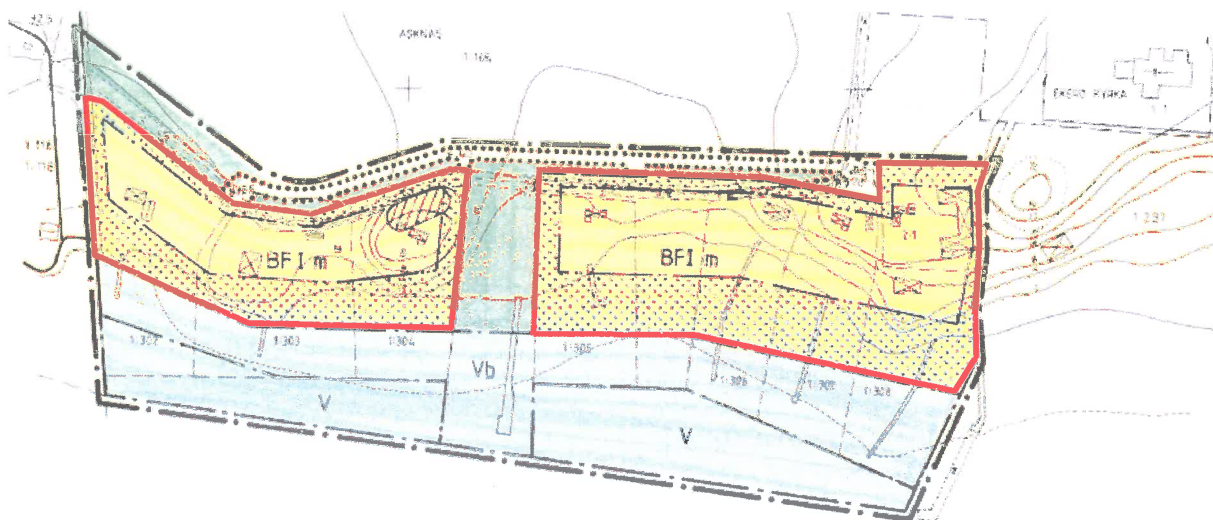
### Ekebyhovs slott med omkringliggande byggnader

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



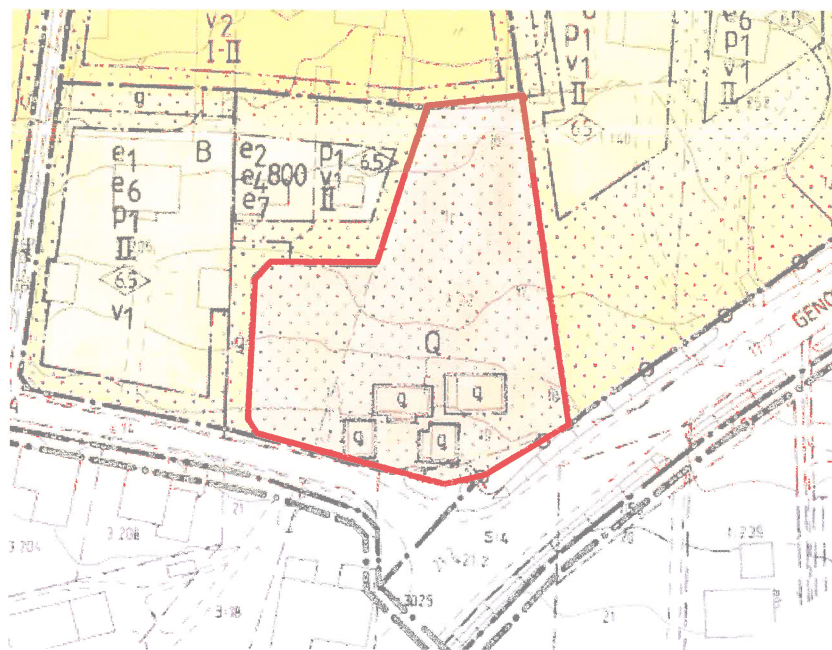
### Aludden (Ekerö kyrka)

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 bygglovbefrielse 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 bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



q BYGGNAD SOM ÄR SÄRSKILT VÄRDEFULL FRÅN KULTURHISTORISK SYNPUNKT. BYGGNADENS KARAKTÄR FÅR INTE FÖRVÄNSKAS. 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



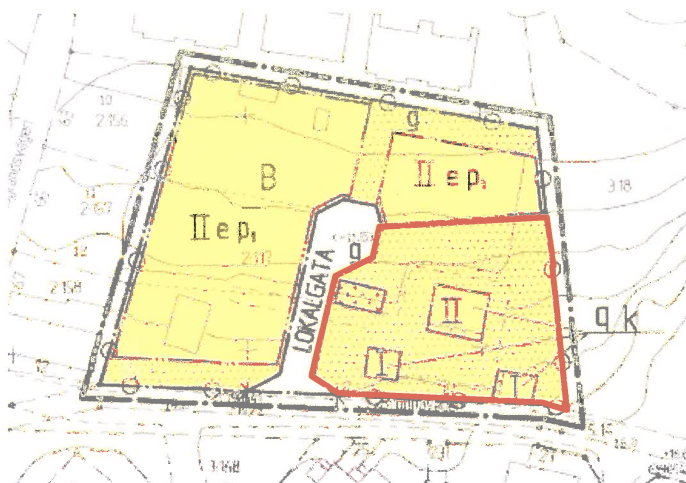






### Brunna gård

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

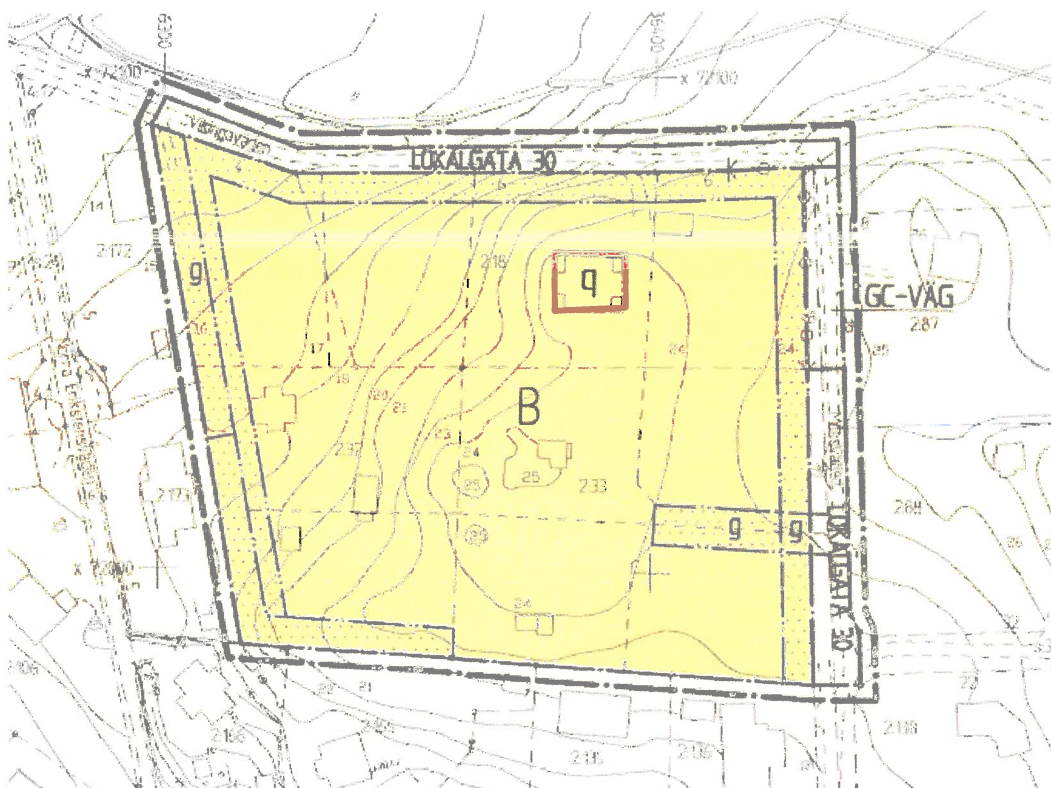
- g Särskilt värdefull bebyggelse (som avses i 3 kap 12 § PBL). Byggnad får inte rivas.

#### 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.



- g 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

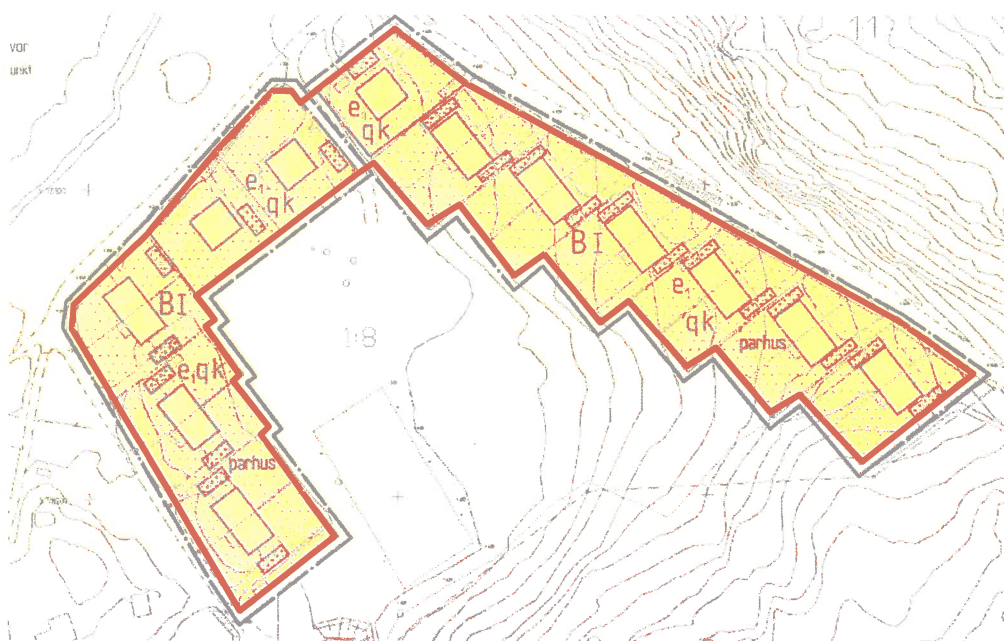
Särskild hänsyn till gruppens byggnadssht. skall tas





## 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.



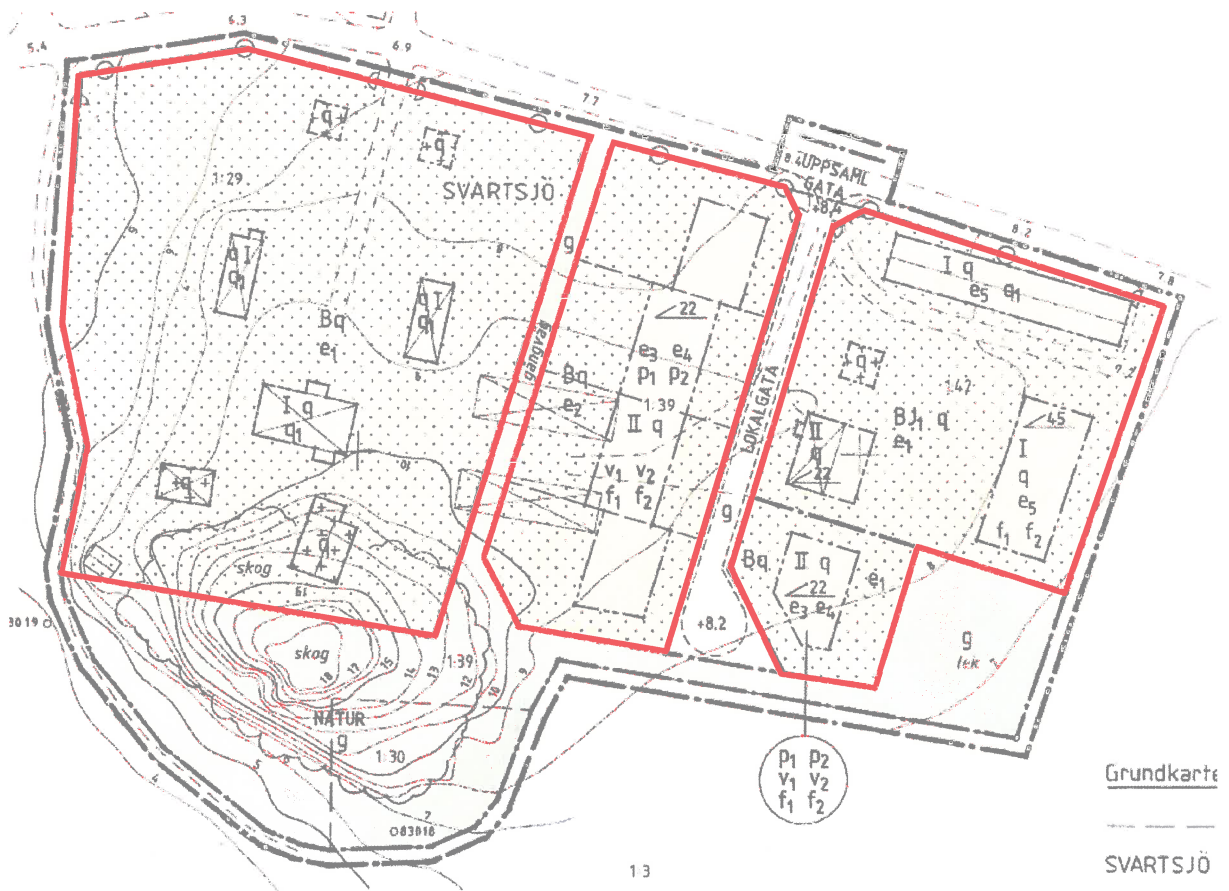
q Huvudbyggnadens läge och yttre form skall bevaras. Takutformning och takvinkel skall bibehållas. Indragen veranda får ej byggas in eller inglasas.

k Huvudbyggnad och uthus/garage skall takäckas med rött lertegel. Fasader skall utföras med stående träpanel med lockläkt och avfärgas i gulockra. Takfönster, i liv med takfallet och med högst 1,0 kvadratmeter area får upptas i takyla 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 grannfot och uppföras till en högsta höjd om 2,7 meter.

## Svartsjö kungsgård

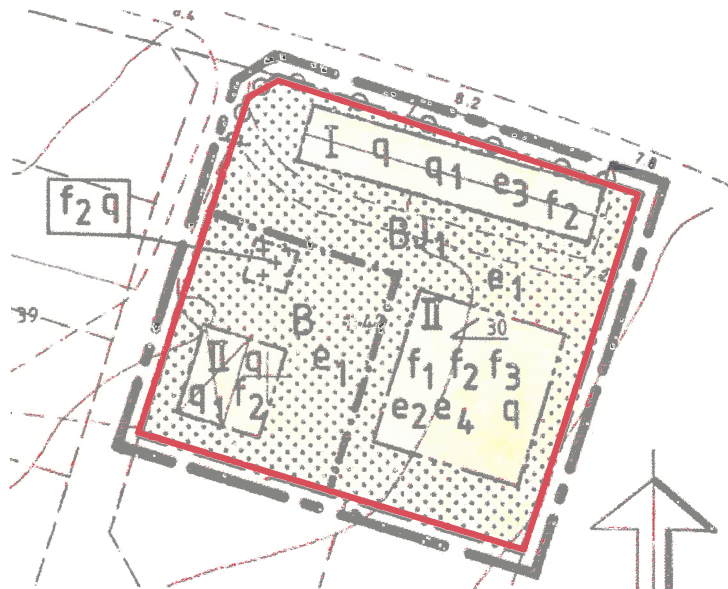
Detaljplan laga kraft 1992-04-07. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



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

Svartsjö 1:42

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



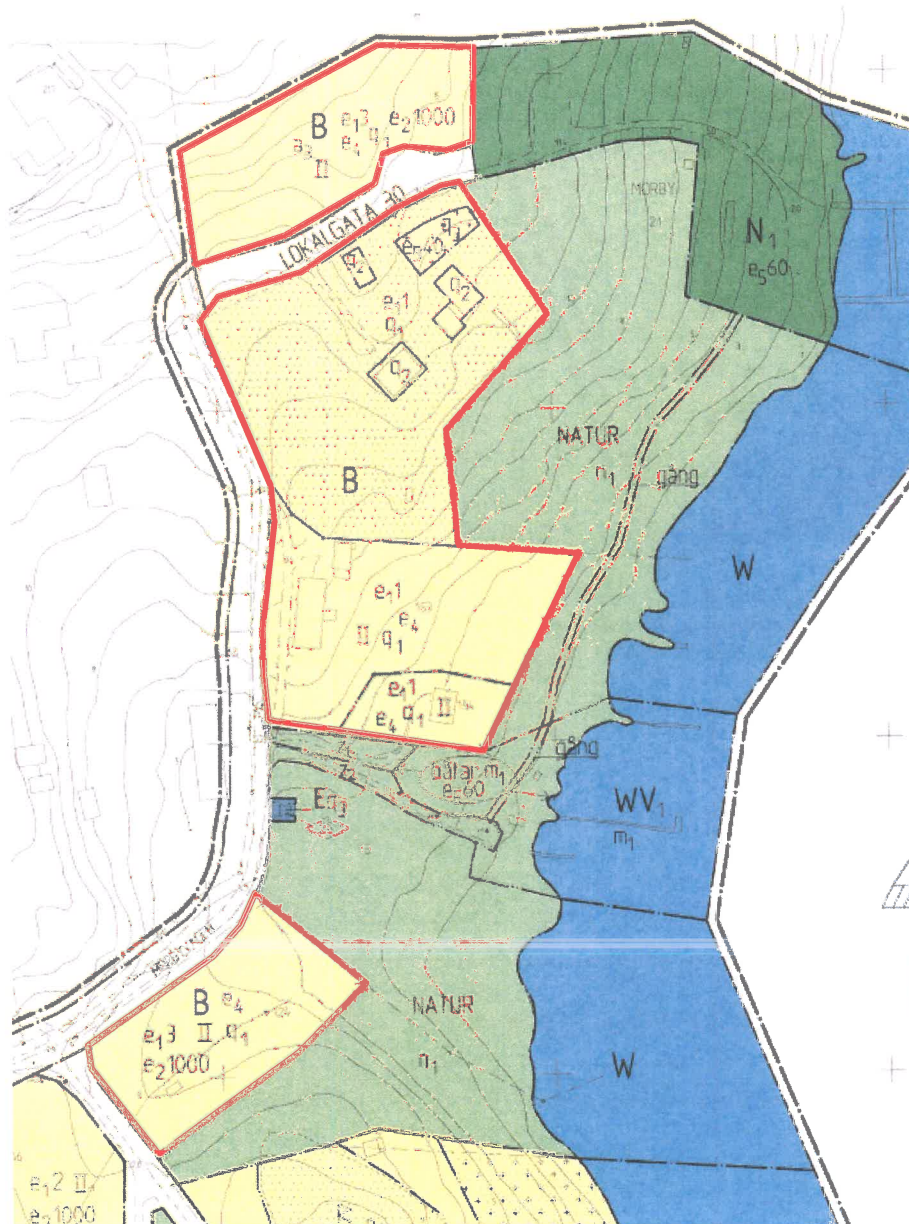
q  
VÄRDEFULL MILJÖ. ÄNDRING AV EN BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA  
DESS KARAKTÄR ELLER ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN. NYA  
BYGGNADER SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL OMGIV-  
NINGENS SÄRART.

q<sub>1</sub> BYGGNADEN FÅR INTE RIVAS



## Mörby

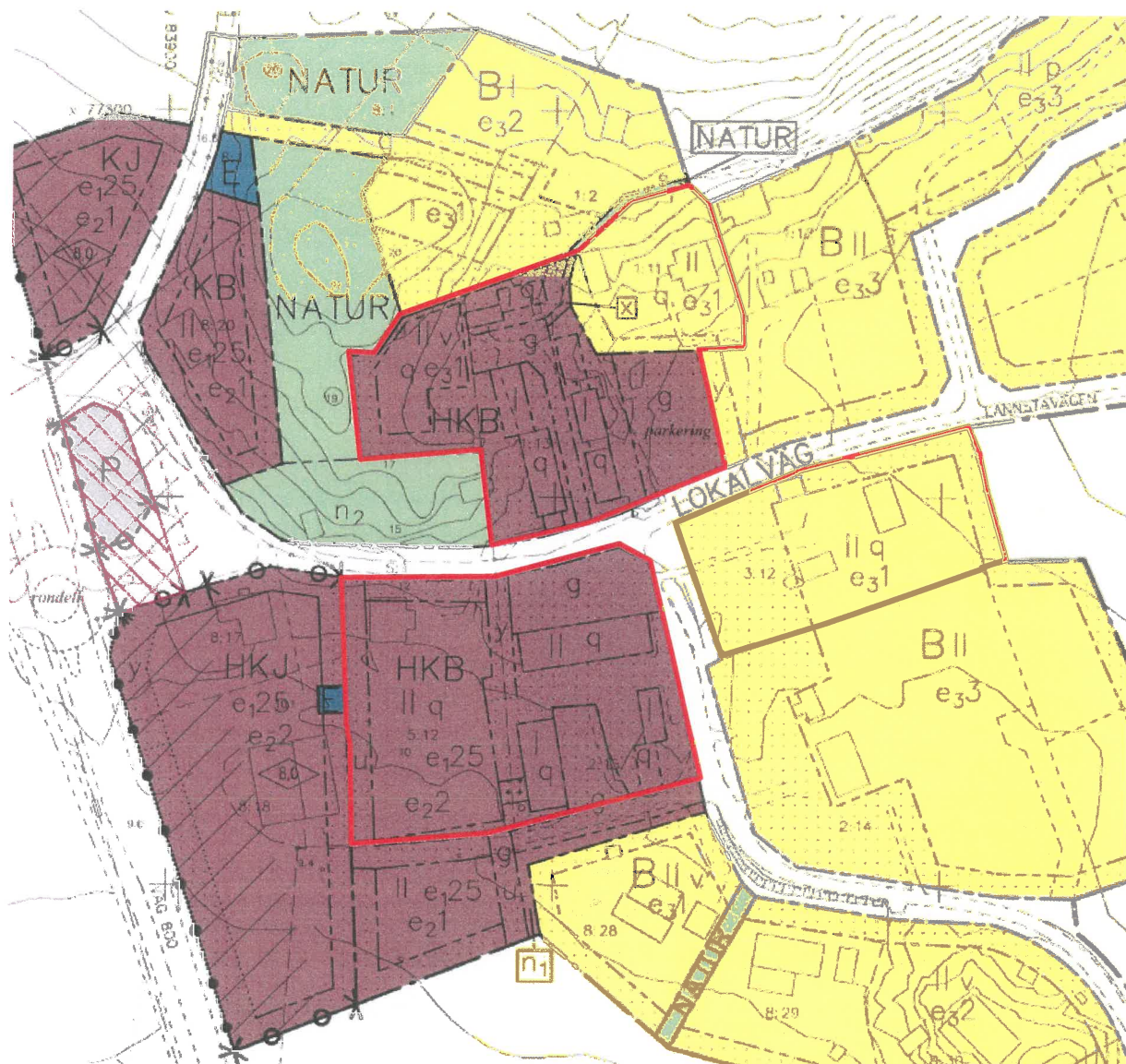
Detaljplan laga kraft 2006-09-14. Inom röd linje ska bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



- 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 bygglovbefrielse enligt PBL 9:4 a-c inte gälla.



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

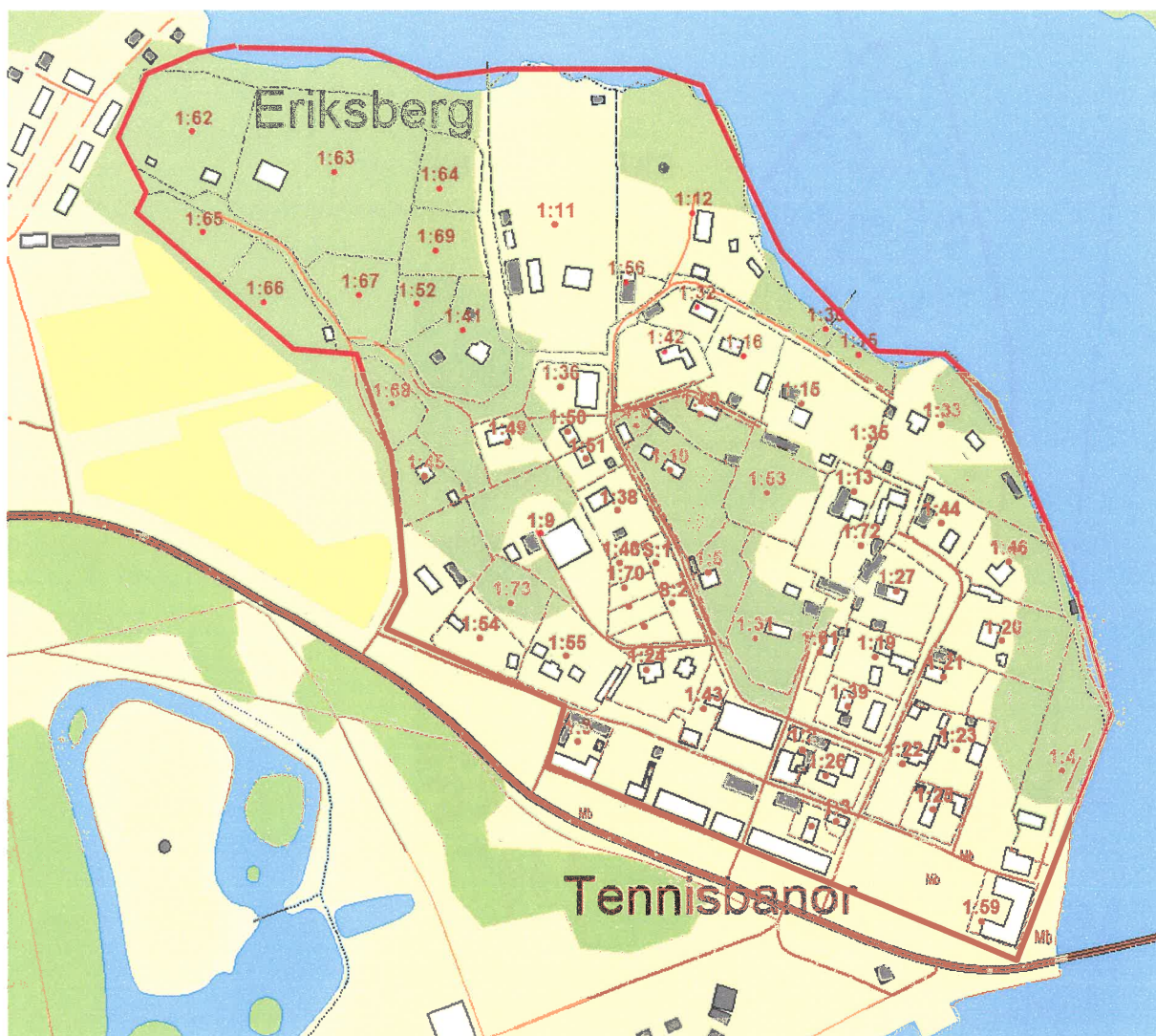


## Bilaga 10. Världsarv

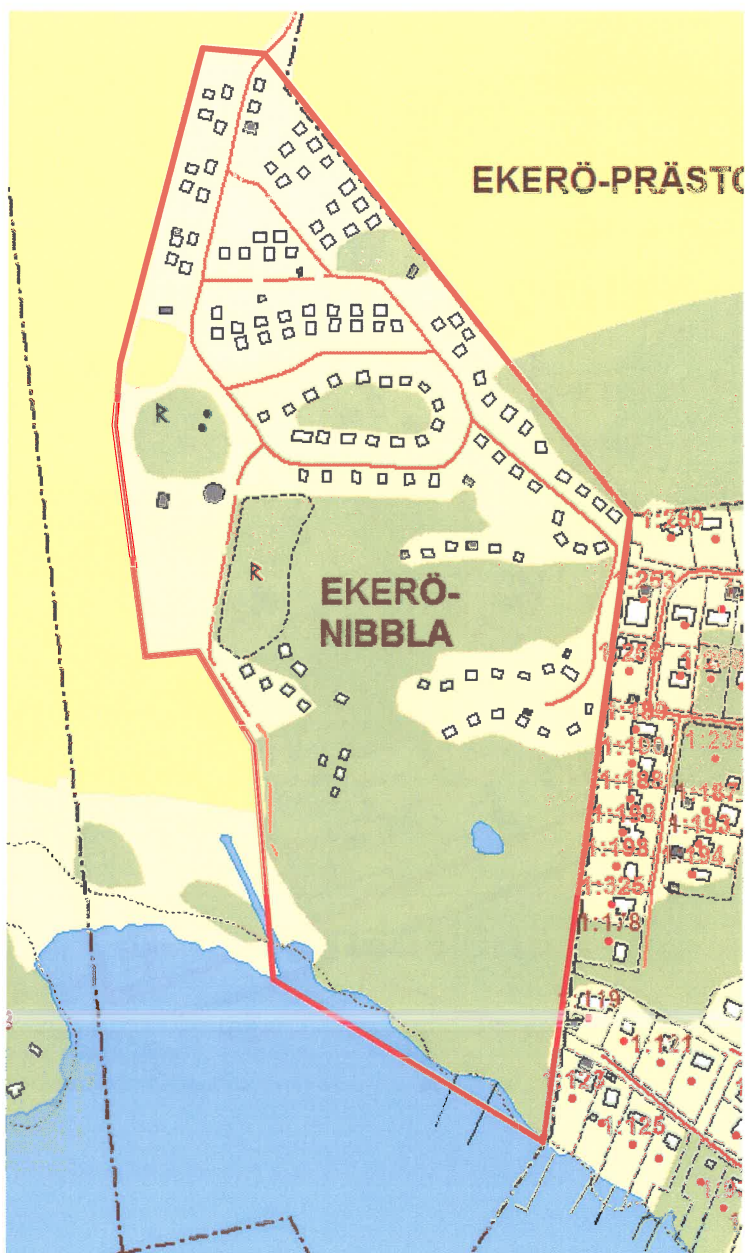




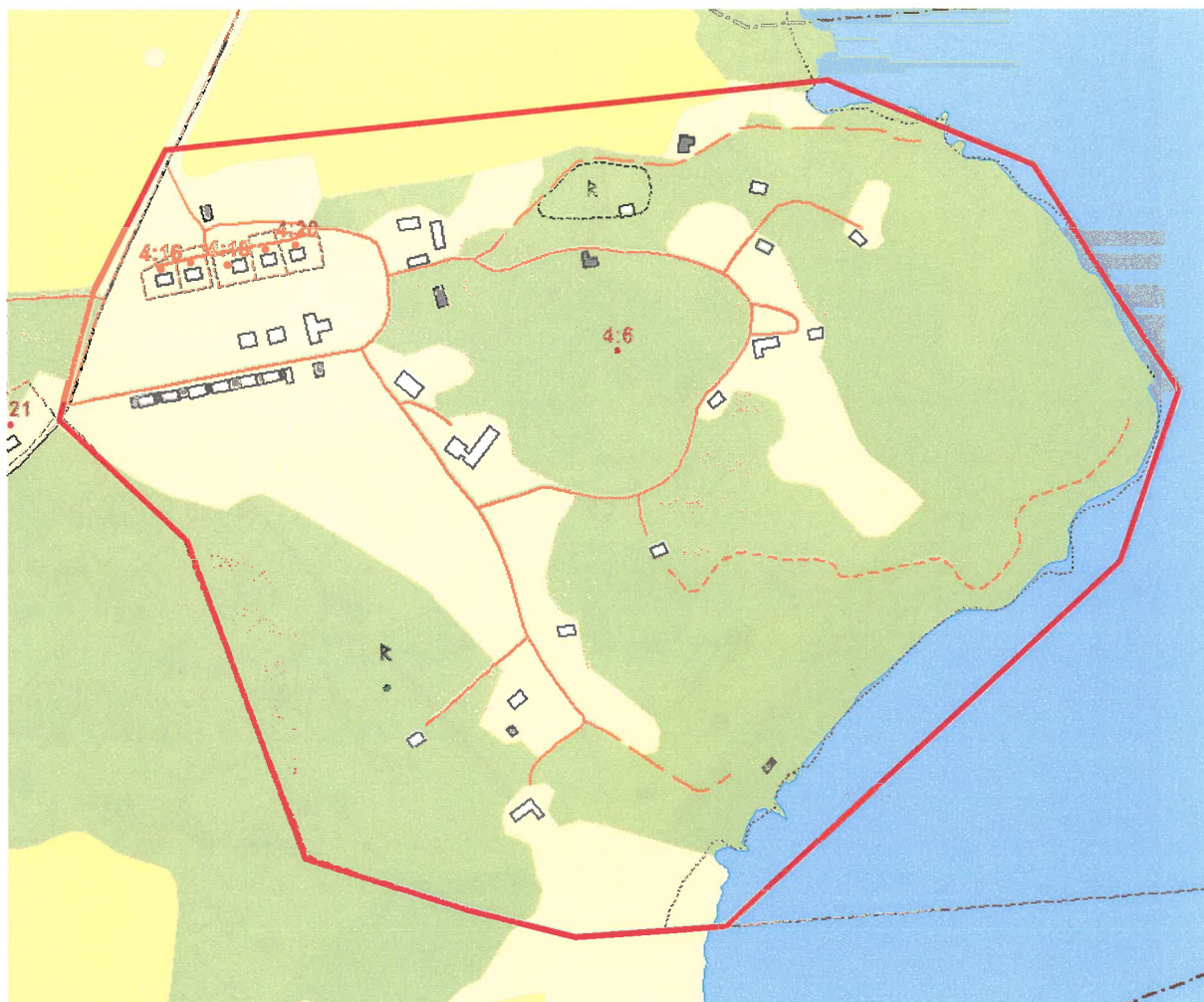
## Bilaga 11. Drottningholmsmalmen



## Bilaga 12. Nibbla koloniområde



## Bilaga 13. Barnbyn Skå





## Bilaga 14. Stenhuggarbyn i Stenhamra



## Bilaga 15. Ramundvägen





