

## BESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheten Ölsta 5:29 m fl i Ekerö kommun Stockholms län.

## HANDLINGAR

- Byggnadsplanekarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Fastighetsförteckning

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Föreliggande förslag till byggnadsplan omfattar ett område beläget ca 2 km norr om Färentuna kyrka, utmed och väster om Karlskärsvägen.

### Areal

Planområdet omfattar ca 5.4 ha.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintliga planer

För området gäller idag byggnadsplan fastställd 1963-09-04. Föreliggande planändringsförslag står i överensstämmelse med områdesplan för Norra Färingsö och intentionerna i Ekerö kommuns översiktliga planläggning. Fornlämningar förekommer ej inom planområdet.

### Befintliga förhållanden

Planområdets sex tomter är idag bebyggda dels med fritidshus dels med hus för permanent boende, å fastigheten Ölsta 5:29 finns uppfört en villa/affärsbyggnad (affärsverksamheten nedlagd) någon handelsträdgårdsverksamhet förekommer icke.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse, friytor

Förslaget innebär nya tomter för friliggande enfamiljshus samt ändring av byggnadsrätt på befintliga tomter för fritidsbebyggelse till friliggande enfamiljshus.

### Vägar och trafik

Utfart från tomterna till Karlskärsvägen sker dels via samfälld väg norr om planområdet dels via befintlig utfart i planområdets mitt. Parkering sker på respektive tomtplats.

### Teknisk försörjning

Vattenfrågan löses med separata anordningar för varje fastighet. Avloppsfrågan löses i enlighet med Ekerö miljö- och hälsoskyddsnämnds anvisningar. El-försörjning sker genom jordkablar. Kontakt skall tas med Vattenfall innan markarbete påbörjas för att säkerställa att jordkablarna läggs i vägområde.

### PLANGENOMFÖRANDE

Utbyggnad av området sker i privat regi.

Avloppsfrågan för nytillkomna fastigheter, stamfastigheten och Ölsta 5:61 löses med separata slamavskiljningsbrunnar för varje fastighet samt gemensamhetsanläggning med infiltration i markbädd och ledning till stordike. Samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. El-försörjningen sker genom jordkablar. Kontakt skall tas med Vattenfall innan markarbete påbörjas för att säkerställa att jordkablarna läggs i vägområde.

### SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med Ekerö Stadsarkitektkontor, Ekerö miljö- och hälsovårdsnämnd, Länsstyrelsens planenhet, Lantbruksnämnden, berörda fastigheter och grannar.

Stockholm i mars 1985

Lars Widman

### REVIDERING

Planen har reviderats i enlighet med yttrande av den 1985-11-06

Stockholm i december 1985

Lars Widman

forts

#### TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Planförslaget, som upprättats i mars 1985 och reviderats i december 1985 antogs av kommunfullmäktige 1986-04-08 § 44. Förslaget sändes därefter till länsstyrelsen för fastställelse. I samband med fastställelseprövningen fann länsstyrelsen att förslaget måste kompletteras i vissa avseenden. Begärda kompletteringar framgår närmare av länsstyrelsens gransknings PM 1986-07-18.

Med anledning av länsstyrelsens PM har nedanstående kompletteringar av planen utförts. Kompletteringarna är av sådan art att planförslaget måste ställas ut för ny granskning och antas på nytt av kommunfullmäktige för att kunna fastställas.

#### Plankarta

Områdena med beteckningen "Lh" (handelsträdgård) har kompletterats med beteckningen "I" (en våning) för att härigenom reglera vånings- och byggnadshöjderna inom dessa områden. Områdena skall tillsammans utgöra en fastighet. Det norra området är avsett som bostadstomt för brukaren av handelsträdgården medan det södra området är avsett för växthus och dylika byggnader.

Vidare har tidigare utlagda ga-områden (områden för gemensam avloppsanläggning) justerats något så att de överensstämmer med läget på de befintliga avloppsledningarna inom området. Nya ga-områden har även lagts ut på plankartan för att reservera mark och möjliggöra en framtida utbyggnad av avloppsnätet till de södra fastigheterna som idag används för fritidsboende.

Slutligen har byggnadsmarken i norra delen av planområdet justerats något mot befintlig väg och anpassats till fastighetsgränserna för fastigheterna Ölsta 5:44 och 5:45.

Plankartan är daterad "i januari 1987".

#### Planbestämmelser

I § i planbestämmelserna har kompletterats med en bestämmelse för områdesbeteckningen "Lh" (område för handelsträdgårdsändamål).

Vidare har 6 § kompletterats med två moment, som reglerar byggnadsrätten inom Lh-området samt ett moment, som reglerar att bebyggelse inom området ej får uppföras i mer än en våning. I samma paragraf har tidigare 4 mom beträffande taks lutning utgått ur bestämmelserna. Slutligen har största höjd för uthus eller garage ändrats från 2.5 meter till 3.0 meter.

I övrigt har planbestämmelserna ej ändrats.

Bestämmelserna är daterade "i januari 1987".

forts

### Teknisk försörjning

#### **Befintliga anläggningar**

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Vattenförsörjningen till den befintliga bebyggelsen sker enskilt med separata brunnar på varje tomt. Avloppsfrågan är löst genom att BDT-vatten infiltreras i marklagren på varje tomt. Vissa anläggningar har bristfällig slamavskiljning. Infiltrationsanläggningarna är med något undantag dimensionerade för fritidsbebyggelse och har ej tillräcklig kapacitet för permanent boende. På två tomter (Ölsta 5:47 och 5:59) har WC kopplats till sluten tank. På övriga tomter är toalettfrågan löst med TC eller liknande.

Under planarbetets gång har ägaren av Ölsta 5:29 anlagt en markbädd i nordöstra delen av planområdet för att ordna avloppsfrågan för blivande tomter på den fastigheten. Dessa tomter avses att byggas med permanentus. Markbädden är projekterad för anslutning av sex tomter. För närvarande är två tomter anslutna till bädden (Ölsta 5:61 och Lh-tomten) men ett ledningsnät är utbyggt, som ger möjlighet att ansluta ytterligare fyra tomter. Befintligt ledningsnät möjliggör således anslutning av de tre nordligaste tomterna på Ölsta 5:29, Lh-tomten, tomten väster om Lh-tomten samt Ölsta 5:61.

#### **Föreslagna åtgärder**

En utredning, som visar hur avloppsfrågan kan lösas för planområdet har utförts av Terragon AB. Utredningen är daterad 1986-10-03 och har bifogats planärendet. Utredningen förutsätter att vattenförsörjningen kan lösas enskilt med separata brunnar på varje tomt. En omvandling av området från fritidsboende till permanentboende kräver dock att avloppsfrågan på sikt löses, med en gemensam anläggning för hela området. Samtliga tomter föreslås därför bli anslutna till den befintliga markbädden i norra delen av området. Det fordrar en utbyggnad av markbädden med ungefär halva den nuvarande kapaciteten samt en komplettering av ledningsnätet.

Som nämnts ovan kan de gemensamma avloppsanordningarna (markbädd och ledningar) inrymmas inom de ga-områden, som utlagts i planförslaget samt i övrigt på park och vägmark.

### Recipient

Spillvattnet från markbädden leds ut i ett utfallsdike för vidare transport till Mälaren. Enligt utredningen beräknas den tillförda spillvattenmängden till diket utgöra ca 2 % av tillrinningsområdets totala avrinning, vilket bedöms som en ringa påverkan.

forts

### Genomförande

#### **Gemensamhetsanläggning för avlopp**

Genomförandet av planen åvilar helt fastighetsägarna inom området.

Avloppsanläggningen, som på sikt ska vara gemensam för samtliga tomter inom området förutsätts att inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Denna gemensamhetsanläggning ska omfatta markbädden samt huvudavloppsledningarna (ej servisledningar och slamavskiljare). Totalkostnaden för en fullständigt utbyggd anläggning för samtliga tolv tomter är beräknad till 220.000 kronor. Det ger en kostnad på ca 18.000 kronor per tomt. Den befintliga anläggningen har hittills kostat ca 100.000 kronor. Till detta kommer kostnader för de enskilda anläggningar, som erfordras på tomten såsom slamavskiljare och servisledningar. Dessa kostnader är i storleksordningen 15.000 kronor per tomt. Den totala anslutningskostnaden per tomt uppgår således till ca 33 000 kronor, vilket ligger i nivå med den normala kostnaden för att ansluta en villatomt (spill- och dagvatten) till kommunens allmänna VA-nät.

Driftskostnaden för den gemensamma avloppsanläggningens skötsel och underhåll beräknas uppgå till ca 200 kronor per fastighet och år. Därtill kommer kostnader för tömning av slamavskiljare på varje tomt. De uppgår till ca 500-1.000 kronor per tomt och år.

#### **Delaktighet i gemensamhetsanläggning för avlopp**

För de sex tomter, som idag kan anslutas till markbädden är det av väsentlig betydelse att få delta i gemensamhetsanläggningen.

För fastigheten Ölsta 5:47, som redan är bebyggd med ett permanentus och har sluten tank för WC och en fungerande infiltrationsanläggning för BDT-avlopp är den gemensamma avloppsanläggningen ej av väsentlig betydelse förrän den enskilda anläggningen av någon anledning skulle medföra sanitär olägenhet. Samma förhållande gäller i princip även de fastigheter som är bebyggda med fritidshus och har fungerande infiltrationsanläggningar. Behovet av den gemensamma markbädden för dessa fastigheter synes ej uppstå förrän fastighetsägarna avser att omvandla sina fritidshus till permanentus, eller om de enskilda anläggningarna dessförinnan skulle medföra sanitär olägenhet. Då kan kommunen komma att kräva att tomterna blir anslutna till markbädden.

Vilka fastigheter som bör ingå i gemensamhetsanläggningen bör slutligt prövas vid en förrättning enligt anläggningslagen.

#### **Gemensamhetsanläggning för vägar och grönområden**

För drift och underhåll av vägarna samt skötsel av grönområdena inom området bör en gemensamhetsanläggning inrättas även för dessa. I denna gemensamhetsanläggning skall samtliga fastigheter ingå som delägare.

forts

### Samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggningarna inom planområdet bör lämpligen förvaltas av en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Ekerö i januari 1987  
Stadsarkitektkontoret

Sonja Eliasson

Leif Jacobsen

Antaget enligt kommunfullmäktiges  
beslut 1987-06-16 § 89  
Kommunsekreterare

Kopians likhet med originalet  
överensstämmer

*Kersti Eliasson*