

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING  
Ölstavägen 98*







**Beskrivning**

2023-02-03

Ärendenummer

AB22208

Förrättningslantmätare

Caroline Janze

---

Ärende	Avstyckning från Ölsta 1:35		
	Kommun: Ekerö	Län: Stockholm	
Åtgärdsordning i förrättningen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avstyckning</li><li>• Fastighetsreglering</li></ul>		
<hr/>			
<i>Beteckning för nybildad fastighet är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.</i>			
<b>ÖLSTA 1:35</b>			
Svetlana Milovanovic, andel 1/2, lagfaren ägare			
Dejan Milovanovic, andel 1/4, lagfaren ägare			
Katarina Milovanovic, andel 1/4, lagfaren ägare			
Avstyckning	Avstår till Ölsta 1:58	fig 1	1665 m <sup>2</sup>
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		2918 m <sup>2</sup>
	<b>Nytt servitut: 0125-2022/138.1</b>		
	Ändamål: Vatten		
	Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur brunnen. Rätt att anlägga, underhålla, bibehålla och använda vattenledning i ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.		
	Till förmån för: Ölsta 1:58		
	Belastar: Ölsta 1:35		
	<b>Nytt servitut: 0125-2022/138.3</b>		
	Ändamål: Väg		
	Rätt att anlägga, underhålla och använda utfart, enligt förrättningskarta.		
	Till förmån för: Ölsta 1:35		
	Belastar: Ölsta 1:58		
	<b>Nytt servitut: 0125-2022/138.5</b>		
	Ändamål: Väg		

Rätt att anlägga, underhålla och använda  
utfart, enligt förrättningskarta.  
Till förmån för: Ölsta 1:58  
Belastar: Ölsta 1:35

Fastighetsreglering **Upphävt servitut: 0125-01/73.5**  
Ändamål: Väg  
Gällde till förmån för: Ölsta 1:35  
Belastade: Ölsta 1:51

---

#### ÖLSTA 1:51

Anders Tärnfors, andel 1/2, lagfaren ägare  
Erika Tärnfors, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighetsreglering **Nytt servitut: 0125-2022/138.2**  
Ändamål: Vatten  
Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur  
brunnen.  
Till förmån för: Ölsta 1:58  
Belastar: Ölsta 1:51

---

#### ÖLSTA 18:1

Annelie Elisabeth Österlindh, lagfaren ägare

Fastighetsreglering **Nytt servitut: 0125-2022/138.4**  
Ändamål: Avlopp  
Rätt att anlägga, underhålla och förnya en  
avloppsledning i ungefärlig sträckning, enligt  
förrättningskarta.  
Till förmån för: Ölsta 1:58  
Belastar: Ölsta 18:1

---

#### ÖLSTA 1:58, ny fastighet

Avstyckning Erhåller från Ölsta 1:35 fig 1 1665 m<sup>2</sup>  
Areal enligt fastighetsregistret efter  
förrättningen 1665 m<sup>2</sup>  
**Nytt servitut: 0125-2022/138.1**  
Ändamål: Vatten  
Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur  
brunnen. Rätt att anlägga, underhålla,  
bibehålla och använda vattenledning i  
ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.  
Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

**Nytt servitut: 0125-2022/138.3**

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och använda utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:35

Belastar: Ölsta 1:58

**Nytt servitut: 0125-2022/138.5**

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och använda utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

Fastighetsreglering

**Nytt servitut: 0125-2022/138.2**

Ändamål: Vatten

Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur brunnen.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:51

**Nytt servitut: 0125-2022/138.4**

Ändamål: Avlopp

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning i ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 18:1

---

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Caroline Eriksson Janze*



**Protokoll**

2023-02-03

Ärendenummer  
AB22208Förrättningslantmätare  
Caroline Janze

---

Ärende	Avstyckning från Ölsta 1:35
	Kommun: Ekerö
	Län: Stockholm

---

Handläggning	Utan sammanträde på Lantmäteriets kontor i Skellefteå.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1.  Yrkandet har under handläggningens gång preciserats till att avse bildande av servitut för väg, vatten och avlopp. Berörda fastighetsägare har därefter ingått en överenskommelse som Lantmäteriet kan lägga till grund för besluten i denna förrättning, aktbilaga ÖK1.
Redogörelse	<b>Villkorsprövning</b>  Ölsta 1:35 är en bebyggd bostadsfastighet och har före förrättningen en areal om 4583 kvm. Genom avstyckning från Ölsta 1:35 bildas blivande Ölsta 1:58. Avstyckningen sker i samma ägares hand.  Blivande Ölsta 1:58 blir en obebyggd bostadsfastighet med en areal om 1665 kvm. Ekerö kommun har lämnat positivt förhandsbesked för nybyggnation, se aktbilaga MM1. Både stamfastighet och styckningslott ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Styckningsloten får genom servitut del i brunn för vatten. Brunnen har uppförts med stöd av servitut till förmån för Ölsta 1:51, varför den utgör fastighetstillhörighet till Ölsta 1:51. Överenskommelse om servitut har ingåtts med ägarna till Ölsta 1:51, se aktbilaga ÖK1. På blivande Ölsta 1:58 inrättas egen avloppsanordning. Det renade avloppsvattnet leds ut till mark tillhörande Ölsta 18:1, för vilket servitut bildas, se även där aktbilaga ÖK1. Utfart till allmän väg kommer att ske genom en nyanlagd utfart som är belägen på både stamfastighet och styckningslott. Utfartstillstånd har beviljats av Trafikverket, se aktbilaga MM2.  De servitut som bildas till förmån för styckningsloten är av sådan väsentlig betydelse såsom avses i 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Blivande Ölsta 1:58 blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för bostadsändamål, i enlighet med 3 kap. 1 § FBL.

Stamfastigheten, Ölsta 1:35, är såväl före som efter förrättningen varaktigt lämpad som bostadsfastighet, i enlighet med 3 kap. 1 § FBL. I det utfartstillstånd som beviljats av Trafikverket villkoras att utfarterna från Ölsta 1:35 och blivande Ölsta 1:58 samordnas och att Ölsta 1:35s tidigare utfart ska sluta brukas av fastigheten. Med anledning av detta har överenskommelse, om upphävande av det till Ölsta 1:35 befintliga utfartsservitutet, ingåtts mellan berörda parter, se aktbilaga ÖK1. Servitutet kan upphävas med stöd av 7 kap. 3 § och 7 kap. 8 § FBL.

Stamfastighet och styckningslott ligger inom område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. De båda fastigheterna är belägna inom *vattenskyddsområde: Östra Mälaren*, akt 0125-P08/1125. Fastighetsbildningsåtgärden bedöms inte påverka vattenskyddsområdet i negativ bemärkelse. Området är utpekad som av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Då styckningsloten är belägen i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bedöms inte riksintresset påverkas. Sammantaget bedöms avstyckningen från Ölsta 1:35 inte medföra försvårande av områdets ändamålsenliga användning, olämplig bebyggelse eller motverkande av en lämplig planläggning av området i framtiden. Fastighetsbildningsåtgärden sker därför i enlighet med 3 kap. 2 § 2 st. och 3 kap. 3 § FBL.

#### *Panträttsprövning*

Det har i ansökan, aktbilaga A1, yrkats att styckningsloten ska vara inteckningsfri. När det bedöms vara skadligt för fordringshavare att mark frångår en intecknad fastighet, ska panträttshavaren höras i fråga om inteckningsfrihet. Panträttshavaren har lämnat medgivande till avstyckningsåtgärden, se aktbilaga MP1. Styckningsloten kan därmed beslutas inteckningsfri, i enlighet med 10 kap. 8 a § FBL.

För det fall det i stamfastigheten gäller sådana fordringar som utan inskrivning är förenade med rätt till betalning ur fastigheten beslutas att styckningsloten inte ska belastas av dessa fordringar. Förordnandet sker i enlighet med 10 kap. 9 § FBL.

För fastighetsregleringen (servitutsåtgärderna) som involverar Ölsta 1:51 och Ölsta 18:1 bedöms inte dess fordringshavares säkerhet påverkas negativt. Fastighetsregleringen är därför väsentligen utan betydelse för fordringshavare och andra rättsägare såsom avses i 5 kap. 16 § 1 st. FBL.

Fastighets-  
bildningsbeslut

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE1.

Nybildad fastighet ska inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.

Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten.



Upphävande och nybildning av servitut ska ske enligt beskrivning, aktbilaga BE1.

Beslut fördelning av  
förrättningskostnad

**Skäl:**

Kostnaderna för en avstyckning i samma ägares hand ska enligt 10 kap. 7 och 10 §§ FBL betalas av sökande.

**Beslut:**

Förrättningskostnaden ska betalas av Svetlana Milovanovic.

Tillträdesbeslut -  
fastighetsreglering

**Skäl:**

Tillträde till det för servitut upplåtta området sker enligt 5 kap. 30 § FBL vid den tidpunkt som Lantmäteriet bestämmer. Innan tillträde sker ska fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft.

**Beslut:**

Tillträde ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut -  
fastighetsreglering

**Skäl:**

Berörda fastighetsägare har i överenskommelsen, aktbilaga ÖK1, enats om att ingen ersättning ska utgå för varken bildande eller upphävande av servitut. Överenskommelsen ingås i enlighet med 5 kap. 18 § FBL.

**Beslut:**

Någon ersättning ska inte betalas.

Aktmottagare

Svetlana Milovanovic.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäteriet  
Fastighetsbildning  
801 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. **senast 2023-03-03**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB22208 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Caroline Eriksson Janze*



Byggnadsnämnden  
bygglovsenheten@ekero.se  
Dnr BYGG.2022.112

§ D 196

## ÖLSTA 1:35

### Yttrande över förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

#### Beslut

Miljönämnden har inget att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35. Beslutet baserar sig på bedömningen att:

- Det finns förutsättningar att lösa avloppsfrågan för fastigheten.
- Risken för markföroreningar på fastigheten bedöms som låg.

#### Information till sökande

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att anordna enskild avloppsanläggning lämnas till miljöenheten. Innan ansökan lämnas in bör miljöenheten kontaktas för samråd.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har begärt miljönämndens yttrande över avloppsfrågan och risk för markförorening vid ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Sökanden har via konsult utfört en markundersökning där bedömningen är att risken för markförorening är liten. Vidare har man fått positivt besked av ägare till grannfastighet (Ölsta 18:1) om att få nyttja dike och åkerdräneringssystem för avledning av renat avloppsvatten efter ett reningsverk, som förläggs på den egna fastigheten

#### Miljöenhetens bedömning

Med stöd av sökandens uppgifter bedömer miljöenheten att avloppsfrågan kan lösas genom att avloppsvatten från vattentoalett, dusch, disk och tvätt leds till reningsverk som ansluts mot dike och åkerdränering på grannfastighet. Vidare bedöms med stöd av utförd markundersökning att risken för markförorening vara liten.

För Miljönämnden

Dag Kempe  
Miljöingenjör

Detta beslut har signerats digitalt och saknar därför namnunderskrift.



**EKERÖ  
KOMMUN**  
Miljönämnden

DELEGATIONSBeslut

2(2)

Datum  
2022-06-03

Ärendenr  
SAM.2022.257

---

Kopia:        nikorace@gmail.com

Beslut fattat av Miljöingenjör Dag Kempe 2022-06-03 SAM.2022.257

SVETLANA MILOVANOVIC

ÖLSTAVÄGEN 100  
17998 FÄRENTUNA

## Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35 i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan.

### Avgift

Handläggningsavgift enligt byggnadsnämndens taxa, tabell A 11.3, 25 938 kr

Avgiften tas ut med stöd av 9 kap 40 a § PBL och byggnadsnämndens taxa antagen av kommunfullmäktige den 23 november 2021, KF § 113.

Faktura skickas ut separat.

### Villkor

Enskild avloppsanläggning ska anordnas i enlighet med miljönämndens beslut den 3 juni 2022.

Hänsyn till farligt gods ska beaktas vid exploatering av fastigheten enligt de rekommendationer som Stockholms länsstyrelse ger. Länsstyrelsens riktlinjer anger att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan väg och markanvändningen bostad.

Inom ramen för bygglovsprövningen ska en bullerutredning göras.

### Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, inkom den 13 februari 2022

Karta, upprättad den 17 februari 2022

### Beslutets giltighetstid

- Ett förhandsbesked är bindande om ansökan om bygglov görs inom två år från laga kraftdatum. Det går inte att förlänga beslut om förhandsbesked, går förhandsbeskedet ut provas åtgärden på nytt vid ansökan.





## Upplysningar

- Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden, byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov och startbesked beviljats.
- Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från laga kraftdatum är förhandsbeskedet förfallet.
- Detta beslut kungörs i Post- och Inrikes Tidningar cirka två dagar efter beslutsdatum. Ärendet vinner laga kraft cirka fyra veckor efter beslutsdatum om inte grannar gjort invändningar mot din ansökan tidigare. Är du osäker på om ditt ärende vunnit laga kraft kan du kontakta oss efter fyra veckor.
- Om du har för avsikt att göra en avstyckning behöver du ansöka hos lantmäteriet.
- I bygglovansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta (typ A) som kan beställas via blankett på kommunens hemsida.
- I första hand ska en samordning av befintliga väganslutningar ske (prövas i ärende om avstyckning). En ny anslutning prövas av Trafikverket.

## Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 13 februari 2022 och var komplett för handläggning den 3 juni 2022. Ansökan avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35.

## Gällande bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

## Riksintressen

Enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken (MB 1998:808) framgår att området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är 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.

## Översiktsplan

Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsetillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Avseende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29- 30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

#### **Kulturmiljöprogram**

Ekerö kommun har antagit kulturmiljöprogram år 2015 och i samband med detta tagit fram råd och tips till dig som vill bygga nytt i gammal bygd och på landsbygden.

Kulturmiljöprogrammet är av rådgivande karaktär och ett kunskapsunderlag som redovisar de värden man har att förhålla sig till vid en eventuell förändring av landskapet.

Inför en byggnation krävs eftertanke. Det är många frågor att ta ställning till, det gäller inte minst hur byggnaden påverkar närmiljön. Detta för att skapa ett bidrag till landskapet som gör närmiljöerna attraktiva. Att bygga nytt handlar ofta om stora ingrepp i landskapet och det är byggherrens ansvar tillsammans med kommunen att marken och landskapet förvaltas på bästa möjliga sätt. För att uppnå ett lyckat resultat vid ny- eller ombyggnad, att det passar in i landskapet och samtidigt följer samhällets krav, följer här några råd.

- Utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och placera huset så att det blir en del av landskapet eller bidrar positivt till upplevelsen. Var observant på omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan.
- Utnyttja naturliga nivåskillnader. En tumregel är att ju mindre markarbeten som krävs desto bättre kommer byggnaden passa in i landskapet. En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket.
- Anpassa skala och volym utifrån omgivande bebyggelse och undvik stora och anslående volymer. Dela hellre upp byggnaden i flera och mindre volymer (t.ex. garage och förråd). Undvik höga murar och plank eftersom de utgör främmande inslag i kulturlandskapet.
- Anlita gärna en arkitekt. De kan gestalta ett hus efter dina önskemål och platsens förutsättningar.

**Lagrum**

Enligt 9 kap 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. Inte strider mot områdesbestämmelser
2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §, och
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 § §, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 § § i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

**Området och aktuell fastighet**

Fastigheten är belägen på norra Färingsö, i Ölsta.

Området är bebyggt med enbostadshus och bostadshusen är lokaliserade längs Ölstavägen.

Den aktuella fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastighetens storlek är 4583 kvm.

**Remisser**

Miljönämnden anger i yttrande, daterat den 3 juni 2022, att man inte har något att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35. Beslutet baserar sig på bedömningen att:

- Det finns förutsättningar att lösa avloppsfrågan för fastigheten.
- Risken för markföroreningar på fastigheten bedöms som låg.

Sökanden har via konsult utfört en markundersökning där bedömningen är att risken för markförorening är liten. Vidare har man fått positivt besked av ägare till grannfastighet (Ölsta 18:1) om att få nyttja dike och åkerdräneringssystem för avledning av renat avloppsvatten efter ett reningsverk, som förläggs på den egna fastigheten. Med stöd av sökandens uppgifter bedömer miljöenheten att avloppsfrågan kan lösas genom att avloppsvatten från vattentoalett, dusch, disk och tvätt leds till reningsverk som ansluts mot dike och åkerdränering på grannfastighet. Vidare bedöms med stöd av utförd markundersökning att risken för markförorening vara liten.

Trafikverket anger i yttrande, daterat den 9 mars 2022, att fastigheten gränsar till väg 800 som Trafikverket är väghållare för. Ett genomsnittsdryg trafikerar väg 800 av ca. 1 500 fordon (ÅDT 2016) och hastigheten är vid detta avsnitt satt till 50 km/h. Trafikverket vill framföra följande: den berörda sträckan av väg 800 är utpekad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska därför beaktas vid exploatering enligt de rekommendationer Stockholms länsstyrelse anger. Länsstyrelsens riktlinjer anger att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan väg och markanvändningen bostad.



Trafikverket anser att en bullerutredning ska göras om bullernivåerna vid fasad är strax under 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller högre. Då bostadshuset inte är utmarkerat i de remitterade handlingarna är det svårt att avgöra om gränsvärdena i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) klaras. Sökanden kan därför behöva ta fram en bullerutredning i bygglovsskedet för att vi ska kunna säkerställa att gränsvärdena hålls. Beräknade gränsvärden för buller ska utgå från Trafikverkets basprognos för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket.

Trafikverket förordar att ny samlad bebyggelse i första hand om möjligt samordnar sin anslutning med redan befintliga anslutningar för att på ett effektivt sätt främja framkomligheten och trafiksäkerheten. Enligt 39 § väglagen erfordras väghållningsmyndighetens tillstånd för ny anslutning till allmän väg. Ansökan om tillstånd för anslutning till allmän väg måste göras i en separat ansökan och kan göras på Trafikverkets hemsida.

Om ovanstående tas i beaktande har Trafikverket inget att erinra mot att förhandsbesked ges.

### Grannyttranden

Ärendet har skickats till berörda sakägare (angränsande grannar) enligt 9 kap 25 § PBL. Yttrandena sammanfattas nedan.

Ägarna till fastigheten Ölsta 1:48 och 1:17 skriver i yttrande som inkom den 10 mars 2022 att de bedriver jordbruk med djurhållning på Ölsta 1:48, 1:17 och 1:16. I skrivelsen anges att de har ett väl fungerande respektavstånd till befintligt hus på Ölsta 1:35, vilket bör beaktas vid ett eventuellt beslut om utökad bebyggelse. Vidare anges att man bör ta hänsyn till befintlig sammanhållen bebyggelse och anpassa nockhöjden därefter. Vilket gör att eventuell ny bebyggelse inordnar sig i befintlig bebyggelse och på så sätt skapar respekt för befintlig omgivning.

Fastighetsägarna till Ölsta 1:16 har inkommit med en fråga om det är möjligt att få förhandsbesked om bygglov. Bygglövsenheten har svarat fastighetsägarna i en separat skrivelse vad som gäller vid ansökan om förhandsbesked.

Fastighetsägarna till fastigheten Ölsta 1:51 tillstyrker ansökan givet att den information som de fått från fastighetsägaren är korrekt och att de avser att uppföra en ny egen infart till sina fastigheter och avstå det vägservitut som de nyttjar idag genom deras fastighet.

### Bygglövsenhetens bedömning

Bygglövsenheten bedömer att lokaliseringen är lämplig och att ett positivt förhandsbesked ska ges.

Åtgärderna som ansökan avser är i enlighet med kommunens intentioner i gällande översiktsplan samt enligt kulturmiljöprogrammet.

Byggnadsnämnden, Bygglövsenheten, Beslutsdatum: 2022-06-21, BYGG.2022.112

Åtgärden bedöms inte innebära att kravet enligt 4 kap 2 § PBL om reglering med detaljplan är tillämpligt, då den aktuellt bebyggelsegruppen är av mindre omfattning, bebyggelsestrycket inte är speciellt högt och de fysiska förhållandena i övrigt inte kräver samordning. Åtgärden bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagna åtgärder är lämpligt utformade och placerade i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL.

Beträffande grannsynpunkterna så behandlas exakt placering, utformning och storlek på bostadshuset i kommande bygglovsprövning. Då kommer även ansökan att skickas ut till angränsande grannar. Beträffande tillfart till den nya fastigheten och eventuella servitut är detta något som hanteras av lantmäteriet i en kommande prövning om avstyckning. Avseende närhet till djurhållning så har bygglovsenheten varit i kontakt med miljöenheten som anger att det är möjligt att ha ett tillräckligt respektavstånd även till det nya enbostadshuset.

**Avgift**

Den lagstadgade handläggningstiden har inte överskridits i ärendet. Avgiften ska därför inte reduceras, enligt 12 kap 8 a § PBL.

För byggnadsnämnden enligt delegationsordning punkt 4.17

Tommy Hellgren  
Bygglovssamordnare

Beslutet har signerats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Handläggare för ärendet har varit Elisabet Hansson, Samhällsplanerare

**Expedieras till:**

Sökande

**Meddelande till:**

Enligt sändlista



## **Bilaga: Hur man överklagar**

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas till länsstyrelsen i Stockholms län.

Skriv vilket beslut du överklagar genom att ange paragraf och datum från protokollet eller ärendets diarienummer. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du önskar.

Bifoga handlingar eller andra dokument som du anser stöder din uppfattning.

Observera att överklagandet ska ställas till länsstyrelsen men lämnas in eller skickas till Byggnadsnämnden. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till Byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.

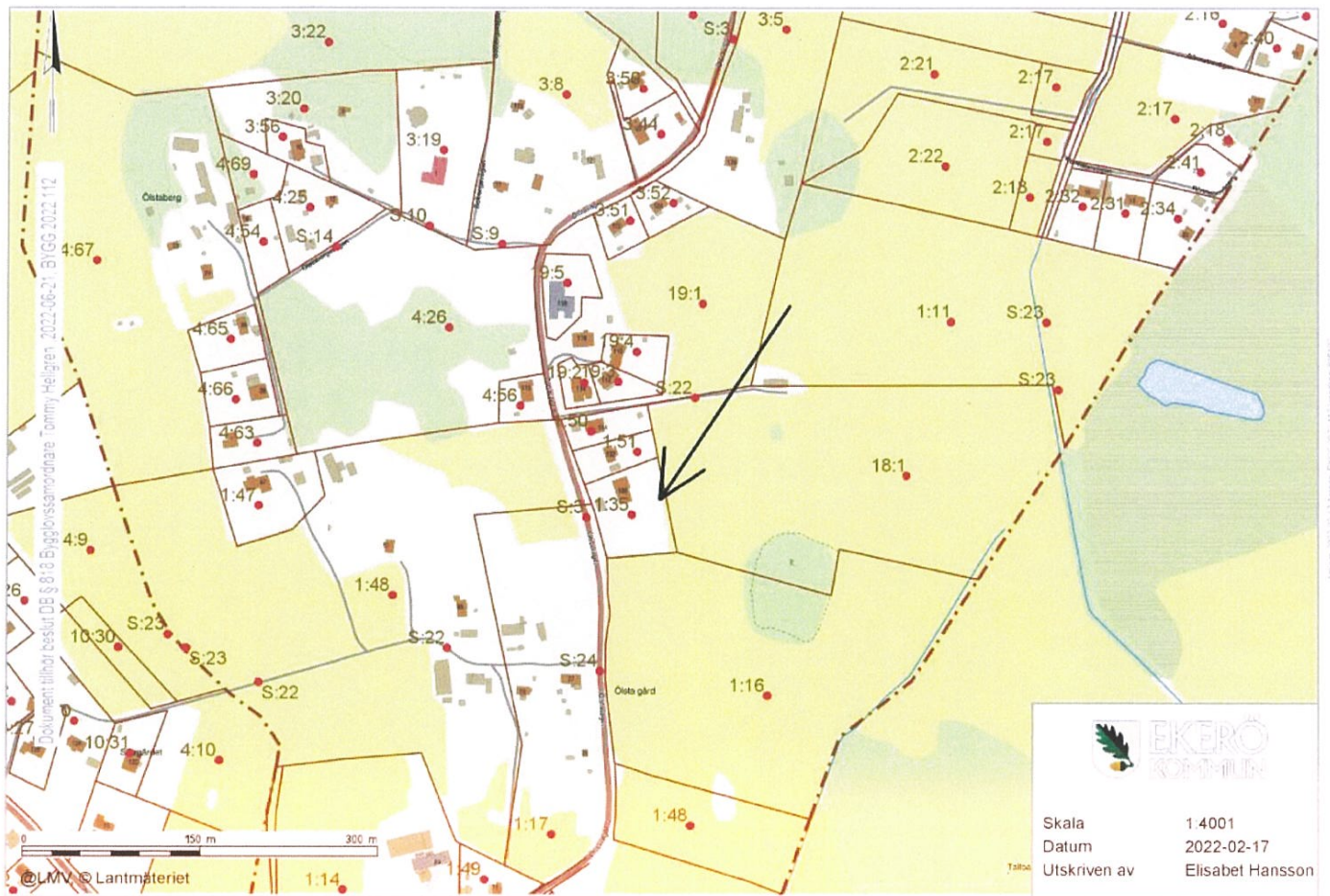
Byggnadsnämnden prövar om skrivelsen med överklagandet har inkommit i rätt tid. Har skrivelsen kommit in försent, ska byggnadsnämnden avvisa den.

Har ditt överklagande inkommit i rätt tid till Byggnadsnämnden skickas handlingarna vidare till Länsstyrelsen för prövning, om Byggnadsnämnden inte dessförinnan omprövar beslutet på det sätt du begär.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

Adressen är: Ekerö kommun  
Byggnadsnämnden/Bygglovsenheten  
Box 205  
178 23 Ekerö

Har du frågor om hur man överklagar kan du kontakta handläggaren genom att ringa till Ekerö Direkt: 08-124 57 100. För frågor om ett ärende som är överklagat hänvisar vi till Länsstyrelsen.



Kort: 2022-02-17, Ekerö Kommun, BYGG 2022-112, sid 8/9



Ärendenummer  
TRV 2021/89027

Sidor  
1(3)

Svetlana Milovanovic  
Responsvägen 14  
126 29 Hägersten

## BESLUT

Beslutat av  
Henning Grauers  
Dokumentdatum  
2021-08-24

Kopia till:  
Område Mälardalen  
Håkan Persson, Trafikverket



Ärendenr: AB22208  
Aktbilaga: MM2  
Inkom: 2022-06-22

## Ansökan om anslutning från fastighet Ölsta 1:35 utmed väg 800, Ekerö kommun

### Beslut

Väghållningsmyndigheten, Trafikverket Region Stockholm, beviljar tillstånd för flytt av anslutning av enskild körväg från fastigheten Ölsta 1:35 till väg 800 i Ekerö kommun. Tillståndet gäller omedelbart.

Detta beslut kan överklagas (se nedan).

### Särskilda villkor

Som villkor för tillståndet gäller att arbetena med anslutningen och dess utformning ska göras enligt bifogade föreskrifter och utformningsanvisning. När den nya anslutningen till väg 800 är klar ska den befintliga utfarten till grannfastigheten Ölsta 1:51 till tas bort.

Väganslutningens läge har markerats med pil på bifogad karta. Anslutningen måste anläggas minst 50 meter söder om anslutningen från Ölsta 1:51.

Innan några arbeten påbörjas ska samråd ske med Trafikverkets driftentreprenör i Område Mälardalen med tel. 010-476 14 81.

Arbetet med anslutningen får inte medföra några kostnader för Trafikverket.

Tillståndet upphör att gälla om anslutningen inte byggts inom ett år från datumet för detta beslut. Tillståndet kan efter ny ansökan förlängas ett år. När anslutningen är färdig ska anmälan för besiktning göras till Trafikverkets driftentreprenör, se bifogade föreskrifter.

### Bakgrund

Ni har ansökt om att få ändra en körvägs anslutning från fastigheten Ölsta 1:35 till väg 800 i Ekerö kommun. Anslutningen är avsedd att användas som utfart från tomt.

I ansökan skriver ni att ni skulle vilja öppna ut en ny utfart från er tomt till den allmänna vägen. Anledningen är att ni vill stycka av tomten, så att era barn kan bygga hus intill er. Ni skriver att det inte är något problem om ni måste stänga infarten till tomten på kortsidan

Trafikverket  
Box 810  
781 28 Borlänge  
Besöksadress: Solna Strandväg 98,  
Solna

Texttelefon: 010-123 99 97  
Telefon: 0771 - 921 921  
trafikverket@trafikverket.se  
www.trafikverket.se

Henning Grauers  
Trafikmiljö  
Direkt: 010-123 36 94  
henning.grauers@trafikverket.se

och använda er av samma infart som den avstyckade tomten. Till ansökan har en översiktlig ritning bifogats.

Trafikverket kan konstatera att fastigheten Ölsta 1:35, i dess nuvarande form, bildades 2001 i samband med en lantmäteriförrättning rörande avstyckning av två lotter (Ölsta 1:50 samt Ölsta 1:51) från Ölsta 1:35. I samband med detta hanterades frågan om utfart till allmän väg. Man kom fram till att de tre fastigheterna skulle ha en gemensam utfart på Ölsta 1:51, varpå två officialservitut bildades. Dåvarande Vägverket hördes i frågan och godkände denna lösning.

Er ansökan inkom till Trafikverket den 22 juli 2021.

### Skäl

Aktuell del av väg 800 har en genomsnittlig årsdygnstrafik på drygt 1200 fordon, varav knappt 150 tunga fordon. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/tim. Fastigheten Ölsta 1:35 har emellertid servitut att få använda utfartsväg på fastigheten Ölsta 1:51. Med hänsyn till trafikmiljön utmed aktuell del av väg 800 finner dock väghållningsmyndigheten inte att det föreligger några hinder för att få flytta anslutningen/utfarten till önskat läge. Från det läget för den nya, planerade utfarten är siktförhållandena alljämt tillfredställande och inga andra utfarter ligger i den absoluta närheten. Det finns således idag inget som tyder på att trafiksäkerheten eller framkomligheten på väg 800 försämras av att ni flyttar er anslutning till önskat läge. Detta gäller emellertid under förutsättning att den nya anslutningen anläggs åtminstone 50 meter söder om befintlig anslutning från Ölsta 1:51 samt att ni tar bort möjlighet att trafikera den befintliga utfartsvägen via grannfastigheten. Med stöd av dessa skäl, samt under förutsättning att dessa villkor uppfylls, får ni tillstånd enligt ansökan.

### Tillämpade bestämmelser

I 39 § väglagen (1971:948) framgår bland annat att man måste ha tillstånd av väghållningsmyndigheten för att få ansluta en enskild körväg till allmän väg eller ändra en körvägsanslutning till allmän väg. Väghållningsmyndigheten ska då bedöma om det är lämpligt med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen. Vidare får väghållningsmyndigheten i beslutet ange var och hur väganslutningen ska göras.

### Övriga upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att bygga väg över annans mark.

Ni kan överklaga detta beslut hos länsstyrelsen. Överklagan ska vara skriftlig och undertecknad av er eller ert ombud enligt skriftlig fullmakt. Den ska ha kommit in till Trafikverket, Ärendemottagning, Box 810, 781 28 Borlänge, inom tre veckor från den dag ni fick beslutet.

I överklagandet ska ni ange vilket beslut som ni överklagar, hur ni vill att beslutet ska ändras och varför ni anser att det ska ändras.



Ärendenummer  
TRV 2021/89027

BESLUT

Beslutat av  
Henning Grauers  
Dokumentdatum  
2021-08-24



Sidor  
3(3)

### Föredragande, samråd och sakgranskning

Beslutande i ärendet har varit trafikingenjör Henning Grauers. I den slutliga handläggningen har trafikingenjör Hanna Hörnström deltagit.

Henning Grauers  
Trafikingenjör

### Bilagor:

Avsyningsblankett  
Föreskrifter med utformningsanvisning  
Karta

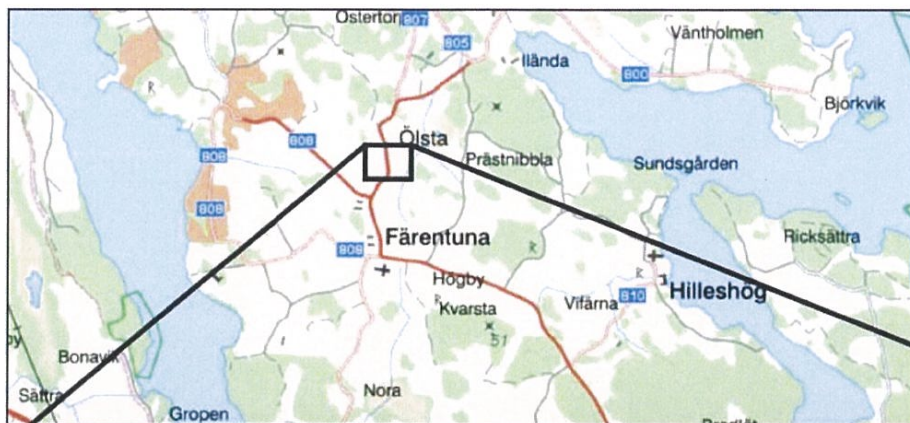
Trafikverket

Trafikverket  
Box 810  
781 28 Borlänge  
Besöksadress: Solna Strandväg 98,  
Solna

Texttelefon: 010-123 99 97  
Telefon: 0771 - 921 921  
trafikverket@trafikverket.se  
www.trafikverket.se

Henning Grauers  
Trafikmiljö  
Direkt: 010-123 36 94  
henning.grauers@trafikverket.se

## Karta



TDOJK 2010.26.Majl\_Brev v.3. (Fästställe av Trafikverket)



TDOJK 2010.26 Mmil\_Brev v 3 (Fastställt av Trafikverket)

## Föreskrifter för anslutning av enskild körväg till väg 800 från fastigheten Ölsta 1:35 i Ekerö kommun

Innan några arbeten påbörjas ska samråd ske med Trafikverket Region Stockholms entreprenör i Område Mälardarna som nås på telefon 010-476 14 81. De anvisningar som då lämnas angående anslutningens anläggande ska följas.

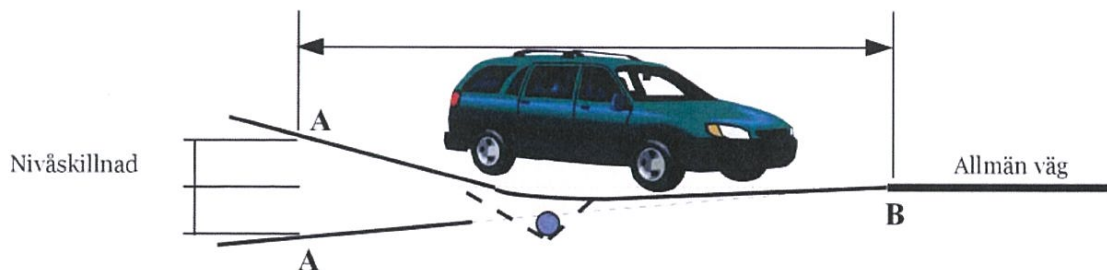
- När arbeten görs i eller vid den allmänna vägen ska erforderliga trafikordningar såsom vägmärken etc sättas ut. Arbetsplatsen ska avskiljas från passerande trafik med sidomarkeringsskärmar, X3 och trafikanter ska förvarnas genom varningsmärke för vägarbete, A20 – varningsmärken ska sättas upp dubbelsidigt från båda håll. Inom vägens säkerhetszon, 3 meter från beläggningsskant, får inte upplag eller andra oeftergivliga föremål förvaras. Detta är den minimiutmärkning som krävs för arbetet, beroende på hur arbetet bedrivs kan ytterligare utmärkningar eller skyddsanordningar komma att krävas av arbetsmiljöskalet.
- Nivåskillnaden (A) mellan den allmänna vägens körbanekant och en punkt (B) 5 meter in på anslutningsvägen får inte överstiga 0,2 meter. Anslutningen ska utformas så att vatten inte kan rinna ut på den allmänna vägen. Anslutningsvägens släntlutning får inte vara brantare än 1:4. Princip utformningsanvisning finns bifogad.
- Den enskilda körvägens vinkel mot den allmänna vägen ska vara 75 – 105°, helst 90° (vinkelrätt) och en kurvradie på 4 meter, se princip utformningsanvisning.
- Vägens bredd ska vara mellan 3,5-6 m meter.
- Siktröjning eller siktschaktning ska utföras så att man från en punkt 3 meter in på den enskilda vägen kan se minst 110 meter utefter den allmänna vägen i båda riktningarna. Erhållna siktförhållanden får inte försämrats genom att gräs, sly, träd och buskar tillåts växa upp inom frisiktsområdet, skymmande föremål får ej heller placeras i siktområdet.
- Behov av sidotrumma, trummans placering, längd, dimension och typ av rör bestäms i samråd med Trafikverkets entreprenör. Trumman ska placeras i dikesbotten och vara så lång att trumändarna ligger utanför färdig vägslänt och trumändarna ska snedkapas i samma vinkel som släntlutningen ska ha.
- Anslutningen ska utformas så att grus och liknande material inte dras in på den allmänna vägen.
- Underhåll av anslutningen ska utföras så att beläggningsskanten på den allmänna vägen inte skadas.
- Anslutningen ska beläggas med asfalt på en längd av minst 3 meter från den allmänna vägens beläggningsskant.
- Vändplan ska anordnas så att backning ut mot den allmänna vägen undviks.
- En eventuell grind eller bom på anslutningsvägen måste placeras så långt från den allmänna vägen att de fordon som normalt trafikerar anslutningsvägen får plats där. För personbilar är det minsta avståndet 6 meter. Grinden eller bommen får inte öppnas i riktning mot den allmänna vägen. En bom måste förses med gula och röda reflexer.
- När anslutningen är klar och innan den tas i bruk ska den besiktigas och godkännas av Trafikverket Region Stockholms entreprenör i Område Mälardarna. Anmälan om besiktning kan göras per telefon (se ovan). När anslutningen har godkänts ska bifogad avsyningsblankett skickas tillbaka underskriven av entreprenören. Den ska ha kommit in senast 2022-08-24.

## Principskiss utformningsanvisning

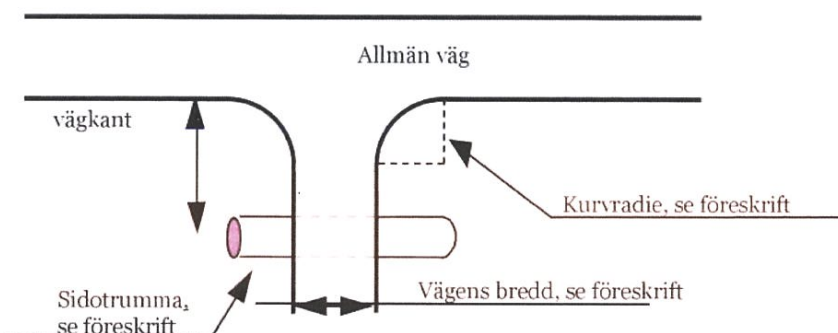
För detta beslut gäller mått som angetts i bifogad föreskrift.

### Profil

Nivåskillnad (A) och längden (A-B), se föreskrift.

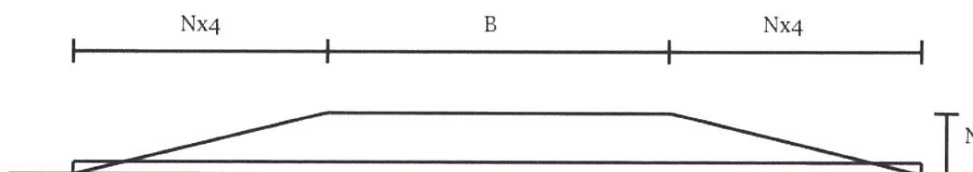


### Plan



### Släntlutning och trumlängd

För att minska risken för svåra skador om ett fordon kör av den allmänna vägen får släntlutningen på den enskilda vägen inte vara brantare än 1:4 inom ett avstånd på 5 meter från dikesbotten eller släntfoten på den allmänna vägen.



B = Bredd på den enskilda vägen ovanför trumman.

N = Dikesdjupet på den allmänna vägen.

Exempel: Om bredden B på den enskilda vägen ovanför trumman är 3,5 meter och dikesdjupet N utefter den allmänna vägen är 0,8 meter blir trummans längd L:

$$L = 0,8 \times 4 + 3,5 + 0,8 \times 4 = 9,9 \text{ meter}$$



Skapat av (Grauers Henning, PLstt)	Dokumentdatum	Ev. ärendenummer
Trafikverket Region Stockholm	2021-08-24	TRV 2021/89027
Dokumenttitel		
<b>Avsyningsblankett</b>		

Arendeinformation
Ölsta 1:35 utmed väg 800, Ekerö kommun

Besiktigas av	
Område Mälardöarna, 010-476 14 81	
Besiktningssman	
Namn	Telefon

Har kontakt tagits med entreprenören före byggstart?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
--	-----------------------------	------------------------------

Besiktning
<input type="checkbox"/> Anslutningen godkänns inte
Anslutningen ska justeras vad gäller _____
_____
Om dessa justeringar inte är utförda inom en månad från nedanstående datum kommer väghållaren, om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen, att avspärra anslutningen fram till dess att den kan godkännas.
_____
<input type="checkbox"/> Anslutningen godkänns
Ort och datum _____
Underskrift _____

Kunduppgifter	
Namn	Svetlana Milovanovic
Adress	Responsvägen 14
Postadress	12629 Hägersten
Telefonnr.	0723983250

Fotodokumentation av anslutningen ska bifogas.

Skickas till: Trafikverket  
Ärendemottagning  
Box 810  
781 28 Borlänge  
trafikverket@trafikverket.se

## Bilaga till frågelista

### Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

<b>Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet</b>	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.
<b>Köparens undersökningsplikt</b>	<p>Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.</p> <p>Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.</p> <p>Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.</p> <p>Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.</p>
<b>Anlitande av besiktningsman</b>	<p>Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.</p> <p>Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återoppta upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska</p>

# Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

