TÄBY KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret 1992-11-17

A Anckarsvärd/eeto

Riktlinjer för tillbyggnader av kolonistugor inom
Ullna koloniträdgårdsområde på fastigheten Vågsjö 5:1

För att reglera den uppkomna situationen med många tillbyggnader som utförs utan lov har stadsbyggnadskontoret framtagit förslag till riktlinjer.

Av bifogade förslag till riktlinjer framgår vilka åtgärder som skulle kunna betraktas som mindre avvikelser och efter ansökan från husägarna erhålla lov. Då åtgärderna kan betraktas som ringa torde byggnadsavgifter kunna efterges.

Några åtgärder är dock av den arten att de så menligt inverkar på miljön att lov inte kan påräknas. I dessa ärenden får kontoret återkomma med förslag om åtgärder för att åstadkomma rättelse sedan riktlinjerna godkänts.

Det synes rimligt att Ullna koloniträdgårds bereds tillfälle att yttra sig över förslaget till riktlinjer innan nämnden fattar beslut i frågan.

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslås miljö- och byggnadsnämnden besluta att bereda Ullna koloniträdgårdsförening tillfälle att senast 1993-01-29 inkomma med yttrande över förslaget till riktlinjer.

TÄBY KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

A Anckarsvärd/eeto

1992-11-17

Förslag till riktlinjer för tillbyggnader av kolonistugor inom
Ullna Koloniträdgårdsområde på fastigheten Vågsjö 5:1

PLANEN

För området gäller detaljplan (V 029) fastställd 1986-06-26.
Planen omfattar två kvarter för koloniträdgårdsändamål,
naturmark samt två befintliga äldre bostadshus med kulturhistoriskt värde.

Koloniträdgårdsområdet består av 149 tomter i två kvarter med mellanliggande naturmark. De interna vägarna är utformade som gångvägar, 2,5 m breda och med grusbeläggning. Biltrafik skall ske endast i undantagsfall. Parkering sker i kvarterens norra del intill gemensamma hus för området. Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Via öppna diken avvattnar området mot Ullnasjön.

Enligt planen får varje koloniträdgård bebyggas med en byggnad med primär bruksarea av högst 20 kvm. Därutöver får altan under tak anordnas inom en total byggnadsyta av 30 kvm. Byggnaderna får inte uppföras till större höjd än 2,5 m och byggnadernas tak inte ges högre lutning än 38 grader.

Planens målsättning har varit att skapa ett område med hög kvalitet på vackra koloniträdgårdar och att skapa ett luftigt område med minst en gräns mot fri yta. Storleken på stugorna har avpassats för övernattning men inte för boende.

Under de 6 åren som gått efter planens fastställande har 135 tomter bebyggts med ett variationsrikt utförande exteriört.
Obebyggda tomter är 13 till antalet och ett tomtnummer saknas.

BAKGRUND

Byggnadsnämden beviljade 1986-09-09 § 163 byggnadslov för 142 stugor med 9 stugtyper. Cirka 50 % har utnyttjat det generella bygglovet. Resterande har inkommit med nya ansökningar.

Ansökan om generellt bygglov för växthus inlämnades av styrelsen. Byggnadsnämnden är positiv till växthus men ansökan skall insändas för varje tomt, beslut 1991-06-18 § 168.

TÄBY KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret 1992-11-17

A Anckarsvärd/eeto

En inventering som stadsbyggnadskontoret genomfört under perioden augusti-september 1992 efter bl.a. styrelsen för föreningen påtalat att åtgärder som saknar lov vidtagits visar att förråd, inglasade uterum, växthus och källare har utförts utöver vad som medgivits i meddelade lov i knappt 30 fall. Dessutom har altaner (som är bygglovspliktiga då de ligger avsevärt över marknivån) utförts utan lov eller med avvikelse från givet lov i över 50 % av fallen.

Vissa hus har genom avvikelse från lov fått en helt annan karaktär än vad som avsetts genom att fönster förstorats, ersatts med burspråk eller helt enkelt satts in utan att lov funnits. Detta gäller sammanlagt mellan 10-15 hus.

Dessutom har staket, plank och murar byggts utan att lov meddelats.

BEDÖMNING

Att så förhållandevis många åtgärder utförts utan lov torde bero på att de byggande uppfattat byggandet som fritt sedan de generella loven meddelats även om de endast avsåg frihet att uppföra någon av de nio stugtyperna.

Planens målsättning var att skapa ett område med hög kvalitet och med möjlighet till upplevelser av vackra trädgårdar. Genom att begränsa antalet stugtyper skulle området få en samlad helhetsverkan.

Genom de utförda åtgärderna har området delvis fått en annan karaktär än vad som ursprungligen avsågs.

Utan att alltför stor förvanskning sker torde dock lov kunna prövas i efterhand för flertalet åtgärder, medan det för vissa torde bli aktuellt att meddela beslut om rättelse.

FÖRESLAGNA RIKTLINJER

Den maximala storleken på stugorna sattes till 20 kvm primär bruksarea. Storleken anpassades för övernattning men ej för boende. För att åstadkomma ett bekvämt och ändamålsenligt utnyttjande av koloniträdgårdsstugan, gavs möjlighet att dessutom uppföra altan under tak, toalett i form av TC samt mindre förråd för redskap. Dessa samordnades med husets utformning och skulle totalt rymmas inom 10 kvadratmeter, dvs. maximalt 30 kvm. byggnadsyta.

TÄBY KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret 1992-11-17

A Anckarsvärd/eeto

Som framgått ovan har ytorna för förråd, växthus och altaner upplevts så knappa att de i ett stort antal fall förstorats.
För att kunna medge lov för flertalet åtgärder föreslås att ytterligare 10 kvm sekundär bruksarea accepteras. Ytan skulle kunna utnyttjas för förråd, växthus eller källare.

Även de som hittills inte uppfört en sekundärbyggnad inom ramen för dessa 10 kvm skulle naturligtvis efter prövning ha möjlighet att erhålla lov härför.

För altaner torde ytterligare 15 kvm kunna accepteras utan att det får allvarligare inverkan på miljön. Det är dock viktigt att tak inte utföres över denna tillkommande altanyta.

Lov för plank och murar torde i flertalet fall, kunna meddelas i efterhand efter ansökan, utan att karaktären avsevärt påverkas.

I mellan 5-15 fall är någon enskild åtgärd eller det samlade intrycket av åtgärder av den arten att de så menligt inverkar på miljön att det kan bli aktuellt att ingripa för att få rättelse. Kontoret återkommer till denna fråga i särskilt ärende.

Sammanfattningsvis föreslås följande riktlinjer att gälla i Vågsjöområdet;

* 10 kvm sekundär bruksarea utöver vad som medges i gällande plan
* 15 kvm altan utan tak utöver vad som medges i gällande plan

Bilaga TÄBY KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN
Lov- och tillsynsutskottet

Uppdatering av anvisningar avseende de sanitära förhållandena inom Ullna koloniträdgårdsområde
Protokoll 2006-08-15 § 110
Tjänsteutlåtande 2006-07-11

ILLUSTRATIONSPLAN TILLHÖRANDE
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
KOLONITRÄDGÅRDAR I

NORRA VÅGSJÖ

INOM KOMMUNDELEN VÅGSJÖ I

TÄBY KOMMUN

UPPRÄTTAD DEN 17 SEPTEMBER 1985 — REVIDERAD DE
PÅ TÄBY STADSARKITEKTKONTOR AV — 10 DECEMBER

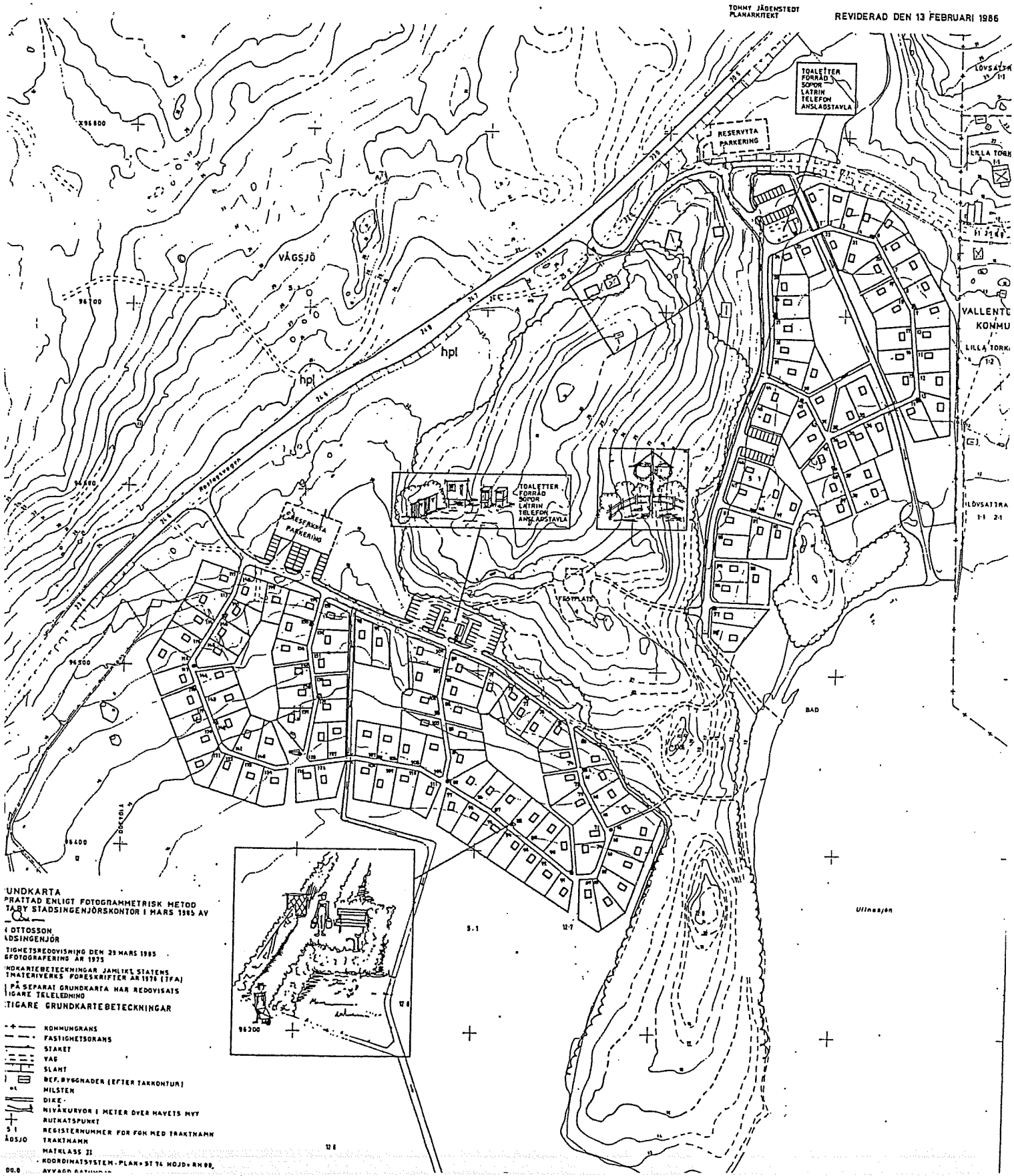
PETR ZUPANC
STADSARKITEKT

KRISTINA BERGLUND
PLANCHEF

TOMMY JÄGENSTEDT
PLANARKITEKT

TOMMY JÄGENSTEDT
PLANARKITEKT

REVIDERAD DEN 13 FEBRUARI 1986



GRUNDKARTA
UPPRÄTTAD ENLIGT FOTOGRAMMETRISK METOD
AV TÄBY STADSINGENJÖRSKONTOR I MARS 1985 AV

[illegible] OTTOSSON
STADSINGENJÖR

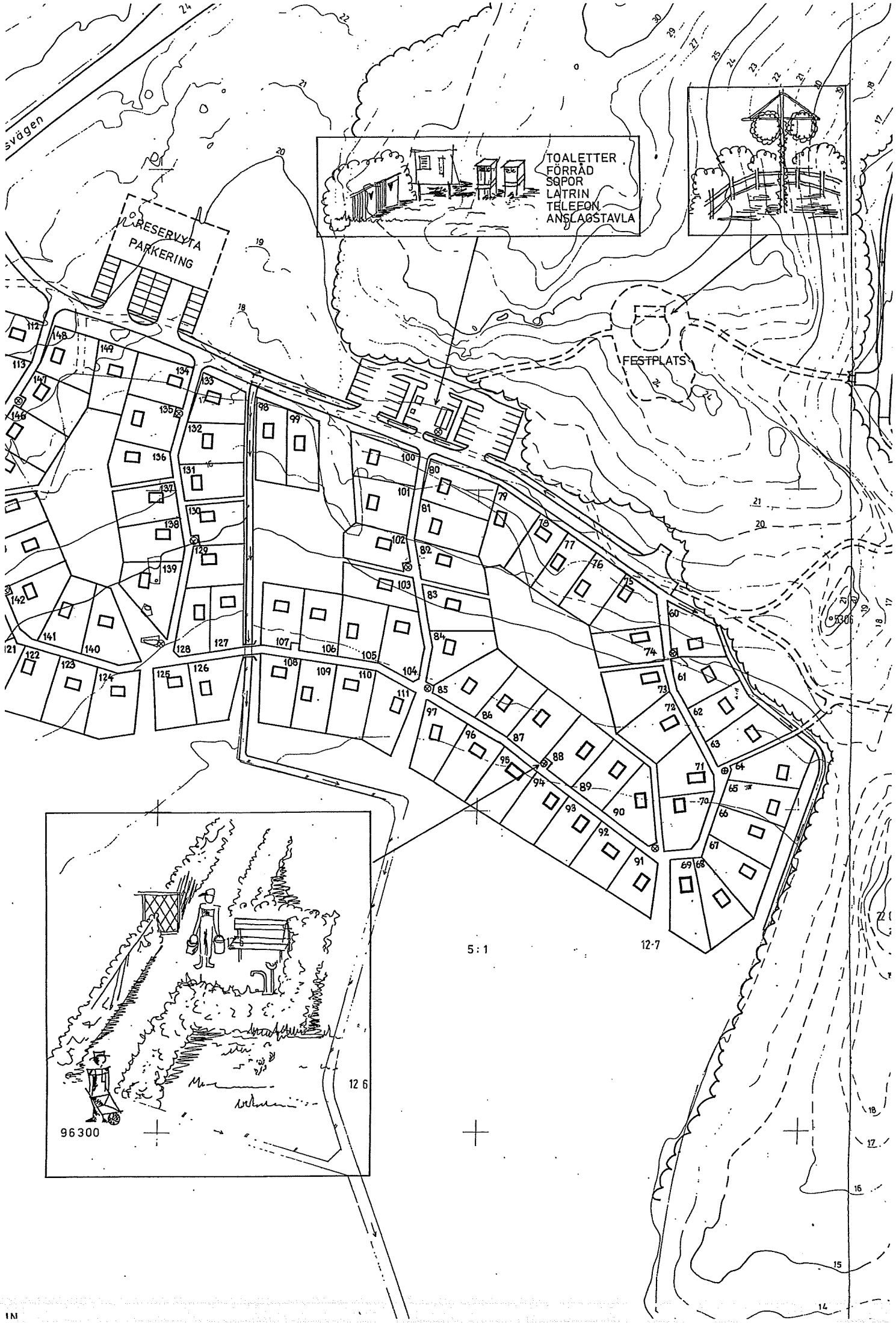
FASTIGHETSREDOVISNING DEN 29 MARS 1985
NYFOTOGRAFERING ÅR 1975

GRUNDKARTEBETECKNINGAR JÄMLIKT STATENS
LANTMÄTERIVERKS FÖRESKRIFTER ÅR 1976 (LFFA)

PÅ SEPARAT GRUNDKARTA HAR REDOVISATS
ELLER TILLKOMMANDE TELLEDNING

ÖVRIGARE GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- KOMMUNGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- STAKET
- VÄG
- SLÄNT
- BEF. BYGGNADER (EFTER TAKKONTUR)
- MILSTEN
- DIKE
- NIVÅKURVOR I METER ÖVER HAVETS NIVÅ
- RUTNÄTSPUNKT
- 5:1 REGISTERNUMMER FÖR FÖN MED TRAKTNAMN
- VÅGSJÖ TRAKTNAMN
- MARKLASS II
- KOORDINATSYSTEM - PLAN: ST 76 HÖJD: RH 00
- 00.0 AVVÄGD RÄTNINGAR


svägen
RESERVYTA PARKERING
TOALETTER
FÖRRÅD
SOPOR
LATRIN
TELEFON
ANSLAGSTAVLA
FESTPLATS
5:1
12-7
12 6
96300

Dnr 06-440/2006-07-11.41

§ 110

Uppdatering av anvisningar avseende de sanitära förhållandena inom Ullna koloniträdgårdsområde

Ullna koloniträdgårdsförening har sedan 1985 haft en policy avseende de sanitära förhållandena. Policyn reglerar dricks- och bevattningsvatten, avloppsvatten, toaletter, sopor, trädgårdsavfall och eldning. Då kunskapen och tekniken har gått framåt avseende förmultningstoaletter och kompostering har detta lett till att det är möjligt att sätta in en förmultningstoalett i den egna stugan. Restriktioner behövs fortfarande och en uppdatering av anvisningarna har gjorts. I tjänsteutlåtande den 11 juli 2006 redogör miljö- och hälsoskydd för ärendet och föreslår att utskottet godkänner de uppdaterade anvisningarna.

Beslut

Lov- och tillsynsutskottet godkänner Anvisningar avseende de sanitära förhållandena inom Ullna koloniträdgårdsområde.

TÄBY KOMMUN
TEKNISKA KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2006-07-11 Dnr 06-440/2006-07-11.41

Malin Fransson

Lov- och tillsynsutskottet

Uppdatering av anvisningar avseende de sanitära förhållandena inom Ullna koloniträdgårdsområde.

Ullna koloniträdgårdsförening har sedan 1985 haft en policy avseende de sanitära förhållandena. Policyn reglerar dricks- och bevattningsvatten, avloppsvatten, toaletter, sopor, trädgårdsavfall och eldning.

Då kunskapen och tekniken har gått framåt vad gäller förmultningstoaletter och kompostering har detta lett till att det är möjligt att sätta in en förmultningstoalett i den egna stugan. Fortfarande behövs dock vissa restriktioner vad gäller kompostering, spridning osv.

Skillnaden mellan den gamla versionen och den uppdaterade versionen av policyn är att den nya möjliggör kompostering och spridning av urin på den egna lotten.

Kunskapsläget säger att färsk urin har en låg bakteriehalt, och bör därför spridas omedelbart. De bakterier som ändå kan finnas i urinen bryts effektivt ner av de organismer som finns i jorden. Om man måste lagra urin för senare spridning bör det komposteras i ca 6 månader.

Fekalier innehåller höga halter av bakterier och bör därför inte komposteras och spridas på den egna lotten, så länge komposteringen inte sker inomhus i den egna förmultningstoaletten och man endast får ut ett färdigkomposterat torrt material.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSTILLSYNEN

Malin Fransson
Miljöinspektör

TÄBY MILJÖ- OCH BYGGNÄMND
Tillhör lov- och tillsynsutskottets beslut

2006-08-15, § 110

TÄBY KOMMUN
TEKNISKA KONTORET

Malin Fransson

RAPPORT
2006-07-11 Dnr 06-440/2006-07-11.41

Anvisningar avseende de sanitära förhållandena inom Ullna koloniträdgårdsområde.

Dricksvatten

Vatten tas från en borrad brunn i området. Dricks- och tvättvatten tillhandahålles från vattenposter gemensamma för en grupp om 4-6 lotter. Indragning av vatten i byggnaderna får inte ske. Täktens kapacitet är begränsad och utsläpp av avloppsvatten kan medföra olägenheter.

Bevattningsvatten

Vatten tas från Ullnasjön och levereras till varje tomt. Tappställena är skyltade med "Sjövatten". Vattnet ska inte användas till dryck eller matlagning.

Avloppsvatten

Inga avlopp får anordnas på de enskilda lotterna. Täta marklager, risk för förorening av Ullnasjön och vattentäkter samt lotternas ringa storlek förhindrar möjligheten till infiltration. Utsläpp i diken får inte göras.

Avlopp till sluten tank får inte anläggas på lotterna då farbar väg för slamsugningsfordon saknas.

Disk- och tvättvatten bör bäras ut och hällas på växtlighet eller på den egna trädgårdskomposten.

Toalett

Under sommarhalvåret finns gemensamma vattentoaletter i områdets båda servicehus. Vattentoaletterna är anslutna till en sluten tank. Under vinterhalvåret finns motsvarande torrdass.

Vattentoalett får inte installeras i husen.

De som har s.k. "Porta potti" ska hälla urin och fekalier i särskild avloppstank enligt föreningens anvisningar (i särskild ho vid servicehusen).

De som har förmultningstoalett som komposterar fekalier och i vissa fall även urin ska kompostera enligt anvisningar på den inköpta förmultningstoaletten. Spridning av förmultningsprodukten är endast tillåtet om produkten

är färdigkomposterad och torr. Kompostering av fekalier utomhus får inte ske.

För urinseparerande förmultningstoalett gäller även följande regler:

- Urinen ska förvaras i tät behållare till spridningstillfället. Spridningen ska dock helst ske så snart som möjligt, helst på kvällstid och under fuktigt väder för att minska kväveförluster och bakteriebildning.
- Om urinen måste lagras ska det komposteras i ca 6 månader.
- Spridning av urin får endast ske under växtsäsongen (1 april – 1 oktober), dock inte på frukt och grönt som ska ätas rått
- Urinen ska späd ut 10 gånger med vatten innan det sprids. Om urinen inte kan myllas ner bör man eftervattna.
- Urin som kommit i kontakt med fekalier får inte spridas.

Enligt 2 § i de lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifterna för Täby Kommun ska tillstånd sökas för att inrättande av annan toalett än vattentoalett (tex urinseparerande eller förmultnings toalett, inkl komposteringen). Blanketter och informationsbroschyr kan beställas hos Miljö- och hälsoskyddstillsynen i Täby Kommun tfn 08-768 90 00.

Sopor

Hushållsavfall uppsamlas i behållare uppställda vid infarterna. Hämtning sker varje vecka under sommarhalvåret och varje månad under vinterhalvåret. Hämtning sker av kommunens renhållningsentreprenör och enligt en av kommunen fastställd taxa.

Trädgårdsavfall

Kompostering sker på lotterna eller i gemensamhetskompost. Komposten ska anordnas så att sanitära olägenheter inte uppstår.

Eldning

Eldning, dock endast vedartat trädgårdsavfall, kan tillåtas under tiden 15 september till 15 maj under förutsättning att eldningsförbud från brandmyndigheten inte gäller.

Eldstad får inte anordnas i stugorna.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSTILLSYNEN

Malin Fransson

Malin Fransson
Miljöinspektör