

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linjen belägen 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- 30** Gata avsedd som 30-zon
- NATUR** Naturområde
- GC-VÄG** Gång- och cykeltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- B1** Bostäder, transformatorstation, panncentral samt erforderliga anordningar för sophantering för områdets behov får uppföras där det vid bygglovgivning bedöms lämpligt
- BK** Bostäder med kontor och hantverk, erforderliga anordningar för sophantering för områdets behov får uppföras där det vid bygglovgivning bedöms lämpligt
- E1** Pumpstation för spiltvatten
- E2** Transformatorstation
- N** Fritidsändamål
- S** Skola, barnstuga
- V1** Småbåtshamn

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W** Öppet vattenområde. Badbryggor för områdets behov får anläggas
- W1** Uppgrundningsområde, som får muddras
- W2** Öppet vattenområde för bad och befintlig båtbygga. Badbryggor för områdets behov får anläggas.
- WV1** Bryggor för småbåtar. Max brygglängd 140 meter
- WV2** Bryggor för småbåtar
- WV3** Bryggor för infälliga sjotomter
- WV4** Ångbåtsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Z1** Gång- och cykeltrafik samt körtrafik till båthamnen
- Z2** Infart till fastigheten Gällstaö 1:72
- Z3** Infart till angränsande fastigheter
- källsortering** Källsortering av avfall
- gångväg** Gång- och cykelväg
- gångstig** Gångstig
- bad** Närbad
- båtar** Område för uppläggning av mindre småbåtar

Naturområde får där det bedöms lämpligt användas för odlingslotter och bete. Sträckning av GC-VÄG, gångväg och gångstig kan avvika från angivet läge på kartan om en fullgod funktion bibehålls.

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 000** Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
- e2 000** Största tillåtna byggnadsarea
- e3** På varje tomt får endast uppföras en huvudbyggnad som får uppta högst 80 kvm byggnadsarea.
- e4** Exploateringsgraden uttryckt i bruttoarea per kvm kvartersmark får vara högst 0.33 och byggnadsarean per kvm kvartersmark får vara högst 0.20. I ytan ingår ej garage, carport, soprum eller andra gemensamma lokaler. Vid uppdelning av området i särskilda fastigheter för radhus får varje lägenhet bebyggas med en huvudbyggnad om högst 80 kvm byggnadsarea. Gemensamma ytor såsom parkering, gårdar och grönytor mellan bostadsgrupperna skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Minsta tomtstorlek är 100 kvm. Minst 60% av kvarteret skall vara friytor och gemensamma ytor för parkering.
- e5** På varje tomt får en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus eller sjöbod uppföras. Garage eller uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högst 1/4 av tomten får bebyggas dock max 250 kvm. Därav får uthus/sjöbod och garagae sammantaget ha högst 60 kvm byggnadsarea. Inom tillåten byggnadsarea skall en takfäckt biluppställningsplats kunna inrymmas. Byggnadernas totala bruttoarea på varje tomt får vara högst 35% av tomtarean dock max 350 kvm. Sjöbod får max ha 12 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.
- e6** På varje tomt får högst en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus uppföras. Garage eller uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högst 1/3 av tomten får bebyggas dock max 275 kvm. Därav får uthus och garage sammantaget ha högst 60 kvm byggnadsarea. Inom tillåten byggnadsarea skall en takfäckt biluppställningsplats kunna inrymmas. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.
- e7** Användningsområdet får inte delas i flera fastigheter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får bebyggas med uthus och garage
- Marken får bebyggas med sjöbod
- g1** Marken skall vara tillgänglig för entrégata och inrättas som gemensamhetsanläggning
- g2** Marken skall vara tillgänglig för gemensamt ändamål och inrättas som gemensamhetsanläggning. Viss del av området får användas för förråd, carport och biluppställning. Totala byggrätten får vara max 20 kvm byggnadsarea per andelsfastighet.

MARKENS ANORDNANDE

- Ulfart får inte anordnas
 - n1** Befintlig träddunge skall behållas och vårdas
 - n2** Områdets naturmarkskaraktär skall behållas och vårdas.
 - n3** Området skall ha en öppen karaktär. Vegetation får ej skymma utsikten från vägen ut över valtmet.
 - n4** Särskild hänsyn skall tas till utblickar och utsikter från angränsande väg vid placering av bebyggelse.
- Befintligt trädbestånd, framför allt vissa solitärer av lövträd och annan värdefull buskvegetation skall i görligaste mån behållas och vårdas. Särskilda regler finns för naturminnen

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1** Byggnad skall placeras minst 6.0 meter från gräns mot väg och minst 4.0 meter från annan gräns. Uthus eller garage får dock placeras 1.0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglovprövningen. Vid prövningen skall grannyttrande inhämtas. Garage kan vid starkt sluttande terräng få byggas närmare än 6.0 meter mot väg om garageinfarten ej förläggs direkt mot väg.
- p2** Området får användas för radhus. Bebyggelsen skall delas upp i grupper och samlas runt gårdar eller torg. Enstaka byggnad eller sammankopplade byggnader får ej vara längre än 45 meter. Området skall i huvudsak disponeras i enlighet med tillhörande illustrationsplan. Parkeringsnormen skall vara 15 bilplatser per lägenhet. Gårdar och torg skall vara planterade med träd och buskar. Friytorna mellan bebyggelsegrupperna skall ha parkkaraktär.
- p3** Området får användas för parhus och gränndhus. Byggnad skall placeras minst 4.0 meter från gräns mot granntomt i angränsande egenskapsområde. Parkering skall ordnas på gemensam mark. Parkeringsnormen skall vara 15 bilplatser per lägenhet.
- q** Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte försvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- I, II** Högsta antal våningar. Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal
- Byggnadshöjd

Byggnadshöjden skall beräknas från markens medelnivå omkring byggnaden. Alternativt beräkningssätt att beräkna höjden från infälliggande gata är ej avsett att tillämpas inom planområdet.

Högsta byggnadshöjd där bestämmelse ej är angiven med siffror i romb är för huvudbyggnad 5.0 meter i område som tillåter högst två våningar och 3.5 meter i område som tillåter högst en våning. Högsta byggnadshöjd för uthus, sjöbod och garage 3.0 meter. Från detta får undantag göras för uthus och garage vid starkt sluttande terräng till max 4.5 meter. Högsta byggnadshöjd för byggnad med verksamhet är 4.0 meter.

Utan hinder av bestämmelserna om högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad får takkupor och frontespiser utföras inom totalt högst 1/3 av fasadlängden. Sådana anordningar får till ingen del sträcka sig högre än 0,1 meter under taknock och ej närmare gavel än 1,0 meter.

Största taklutning inom område som tillåter högst två våningar är 45 grader om huvudbyggnad uppförs med max 35 meters byggnadshöjd och 30 grader om huvudbyggnad uppförs med högre byggnadshöjd

Största taklutning för byggnad med verksamhet och för uthus och garage är 30 grader och för sjöbod 35 grader.

Största taklutning inom kvarter som tillåter högst en våning är 23 grader för all bebyggelse.

Minsta taklutning för alla byggnader är 7 grader.

Fasader skall utföras av trä eller vara putsade och färgsättas i vit, grå, röd eller gul kulör anpassad till omgivningen. Bebyggelsen skall vara småskalig och brytas upp i volymer.

Sjöbod skall ha sadeltak.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på kvartersmark

Fastbränsleeldade uppvärmningsanordningar för enskild basuppvärmning får ej installeras.

Dagvalten skall omhändertas lokalt inom området.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov krävs för omfärgning av fasad.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

- a1** Genomförandetiden börjar sex månader efter det att planen vunnit laga kraft och slutar 15 år efter laga kraft.
- a2** Genomförandetiden börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft och slutar 15 år efter laga kraft
- a3** Genomförandetiden börjar två år efter det att planen vunnit laga kraft och slutar 15 år efter laga kraft.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 0:00** Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Stödmur
- Väg
- Dike
- Elledning
- Rutnätspunkt
- Naturminne, lövträd
- Naturminne, hassellund och ek
- Fornminne
- Annat större lövträd
- Lövsog
- Ängs-, hag- eller betesmark
- Kärr, mosse, sankmark

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN		<input type="checkbox"/> Program/Planeringsförutsättningar <input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Genomförande-beskrivning <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input type="checkbox"/> Utställande efter utställning
GÄLLSTAÖ 1:1 M FL		Beslutsdatum En godkännande	Sign
I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN		Antagande 2000-12-12	KT
UPPRÄTTAD I MARS 2000, REVIDERAD I NOVEMBER STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN		Lagakraftvinnande 2001-09-13	KT
BO BJÖRKMAN STADSARKITEKT		KAUA TAMMELIN KARTTEKNIKER	
		DEL 1 149 Dnr: 89.8.214	