

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

	Lokaltrafik
	Gata avsedd som 30-zon
	Naturområde
	Gång- och cykeltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bostäder
	Bostäder, transformatorstation, panncentral samt erforderliga anordningar för sophantering för områdets behov får uppföras där det vid bygglovgivning bedöms lämpligt
	Bostäder med kontor och hantverk, erforderliga anordningar för sophantering för områdets behov får uppföras där det vid bygglovgivning bedöms lämpligt
	Pumpstation för spillvatten
	Transformatorstation
	Fritidsändamål
	Skola, barnstuga
	Småbåtshamn

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

	Öppet vattenområde. Badbryggor för områdets behov får anläggas
	Uppgrundningsområde, som får muddras
	Öppet vattenområde för bad och befintlig bålbygga. Badbryggor för områdets behov får anläggas.
	Bryggor för småbåtar. Max brygglängd 140 meter
	Bryggor för småbåtar
	Bryggor för intilliggande sjötomter
	Ångbåtsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

	Gång- och cykeltrafik samt körtrafik till båthamnen
	Infart till fastigheten Gällstaå 172
	Infart till angränsande fastigheter
	Källsortering av avfall
	Gång- och cykelväg
	Gångstig
	Närbad
	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

	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
	Största tillåtna byggnadsarea
	På varje tomt får endast uppföras en huvudbyggnad som får uppta högst 80 kvm byggnadsarea.
	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.
	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 taktäckt bilupställningsplats 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 ordinar bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.
	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 taktäckt bilupställningsplats kunna inrymmas. Huvudbyggnad får inrymma en ordinar bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.
	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
	Marken skall vara tillgänglig för entrégata och inrättas som gemensamhetsanläggning
	Marken skall vara tillgänglig för gemensamt ändamål och inrättas som gemensamhetsanläggning. Viss del av området får användas för förråd, carport och bilupställning. Totala byggrätten får vara max 20 kvm byggnadsarea per andelsfastighet.

MARKENS ANORDNANDE

	Utfart får inte anordnas
	Befintlig trädunge skall behållas och vårdas
	Områdets naturmarkskaraktär skall behållas och vårdas.
	Området skall ha en öppen karaktär. Vegetation får ej skymma utsikten från vägen ut över vattnet.
	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 största mån behållas och vårdas. Särskilda regler finns för naturminnen	

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	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 bygglovsprövningen. Vid prövningen skall grannyttrande inhämtas. Garage kan vid starkt sluttande terräng få byggas närmare än 6,0 meter mot väg om garageinfarten ej förtäggs direkt mot väg.
	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.
	Området får användas för parhus och grändhus. 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.
	Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
	Högsta antal våningar. Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal
	Byggnadshöjd

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

Byggnadshöjden skall beräknas från markens medelnivå omkring byggnaden. Alternativt beräknings sätt att beräkna höjden från intilliggande 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 delta 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 takkuper 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 3,5 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.

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov krävs för omfärgning av fasad.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

	Genomförandetiden börjar sex månader efter det att planen vunnit laga kraft och slutar 15 år efter laga kraft.
	Genomförandetiden börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft och slutar 15 år efter laga kraft
	Genomförandetiden börjar två år efter det att planen vunnit laga kraft och slutar 15 år efter laga kraft.

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN	☐ Program/Planeringsförutsättningar ☐ Beskrivning ☐ Genomförande- beskrivning ☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustrationskarta ☐ Fastighetsföretäckning ☐ Utgående efter utställning
GÄLLSTAÅ 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	Lagkraftvinnande 2001-09-13	KT
BO BJÖRKMAN STADSARKITEKT	KALLA TAMMELIN KARTEKNIKER	DEL 1 149 Dnr. 89.824