

Detaljplan för fastigheten GÄLLSTAÖ 1:1 M.FL, i Ekerö kommun Stockholms län, dnr. 89.8.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser (skala 1:1000)
Illustrationsplaner
Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Program

En väsentlig del av arbetet med att utarbeta denna detaljplan har utförts av planarkitekt
Leif Jacobsen.

BAKGRUND OCH SYFTE

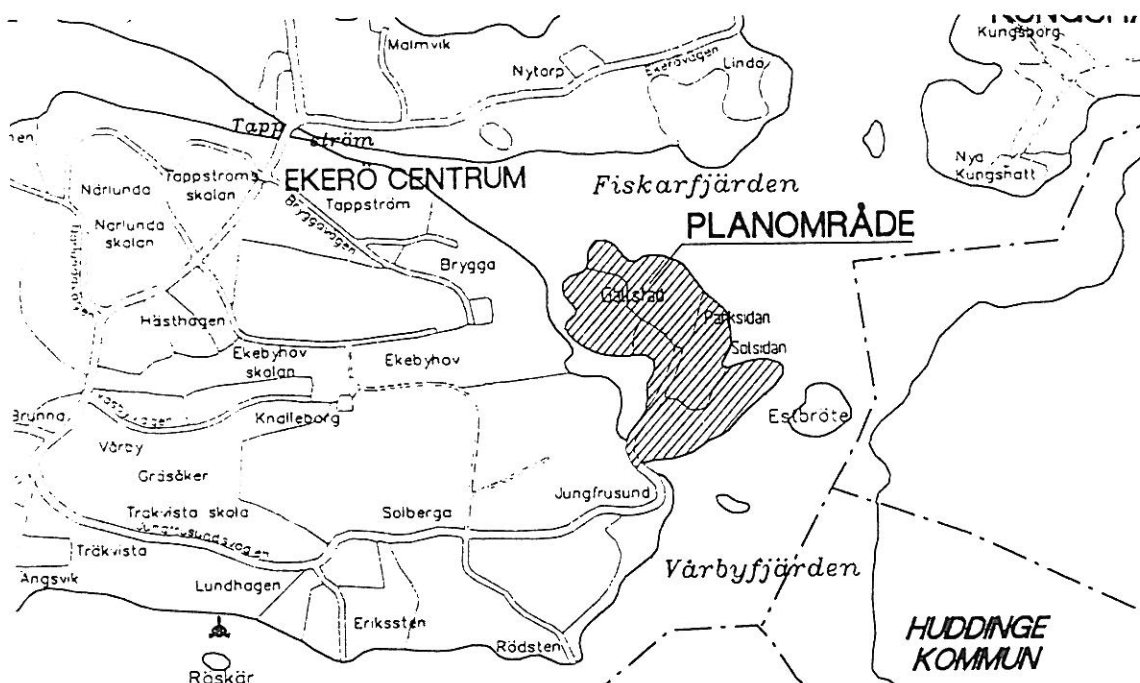
Gällstaö är ett sommarstugeområde från 1920-talet. Området är geografiskt indelat i tre olika bebyggelseområden, benämnda Rullaudd, Parksidan, och Solsidan. Området omfattar ca 200 avstyckade bostadsfastigheter. Av dessa är 181 är bebyggda. Bebyggelsen utgörs till övervägande del av fritidshus, varav ca 80 hus bebos permanent. I och med att området ligger så centralt i kommunen kommer den pågående permanentningen att fortsätta och ytterligare förstärkas. Vatten och avlopp är ordnat med enskilda anläggningar på varje tomt. Många anläggningar är inte dimensionerade för permanentboende. En va-sanering är påkallad. Området är ej tidigare detaljplanlagt.

Kommunfullmäktige har beslutat att detaljplan skall upprättas för hela Gällstaö och att området skall förses med kommunalt vatten och avlopp. Syftet med detaljplanen är att reglera bebyggelseutvecklingen på Gällstaö vid omvandling av området från sommarstugeområde till ett villaområde och möjliggöra en förtätning i den befintliga bebyggelsen samt redovisa nya villagrupper och områden för helt ny bostadsbebyggelse i form av marklägenheter i par- och radhus.

Ungefärlig omfattning på bebyggelsen, som redovisas i detaljplanen är:

Radhus, parhus, Parksidan	60 lgh
Parhus, grändhus; Parksidan	18
Ny villagrupp, Solsidan	24
Ny villagrupp, Rullaudd	7
Befintliga bebyggda villatomter	181
Förtätning i befintlig bebyggelse	30-50
Hantverk	1
Barnstuga	1

PLANDATA



Läge och storlek

Gällstaö ligger ca 3 km från Ekerö Centrum. Kommersiell och kommunal service finns i Ekerö Centrum och i tätorten. Planområdet omfattar ca 98 ha, varav 78 ha är landareal och 20 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Inom området finns ca 200 avstyckade bostadsfastigheter. Av dessa är 181 bebyggda. De bebyggda fastigheterna är privatägda. Arealerna varierar mellan 700 och 2600 kvm. Det största markinnehavet har Folkhem Byggnads AB, som äger stamfastigheten Gällstaö 1:1 samt ett 20-tal avstyckade obebyggda bostadsfastigheter. Bolagets sammanlagda markinnehav på Gällstaö är ca 40 ha. Gällstaö fastighetsägareförening äger 2 avstyckade obebyggda bostadsfastigheter och en fastighet för gemensamma fritidsaktiviteter samt en större fastighet som utgör vägmark och "grönområde" på Solsidan. Föreningens sammanlagda markinnehav är ca 8 ha. Ekerö kommun äger inte någon mark inom området, men äger i huvudsak allt vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19, är Gällstaö redovisat som ett förändringsområde med beteckningen "Nytt bostadsområde resp. förtätning".

Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanlagt. I väster angränsar området en och överlappar till en del vattenområde i detaljplan för Ekebyhovs reningsverk och en småbåtshamn. Planen fastställdes av länsstyrelsen 1987-09-14. Övriga mark- och vattenområden, som angränsar området är ej detaljplanlagda.

Ett par äldre byggnadsförbud gäller på Gällstaö. Dessa avses bli upphävida som en följd av att denna detaljplan kommer.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har beslutat att detaljplan skall upprättas för Gällstaö. Program för detaljplanen har utarbetats och kommunstyrelsen har 1993-08-31 antagit programmet som planeringsförutsättningar för detaljplanearbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1993-12-15 att detaljplanen skulle etappindelas i fem etapper och turordnas enligt särskilt förslag.

Plan- och miljöutskottet beslutade 1996-03-12 att detaljplanerna för Gällstaö skall tas fram parallellt och behandlas samtidigt.

Plan- och miljöutskottet gav 1997-06-17 stadsarkitektkontoret i uppdrag att genomföra samrådsprocessen.

Beslut angående utställning har dels fattats i kommunstyrelsens plan- och miljöutskott 1998-11-03 och dels i kommunstyrelsens arbetsutskott 1999-05-11, 1999-09-07 samt 1999-09-21.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Landskapet på Gällstaö domineras av två höjdparter med mellanliggande låglänta ängs- och hagmarker. Höjdpartierna är i huvudsak bebyggda medan de låglänta områdena är obebyggda. Undantag gäller för det obebyggda området på Terrassen samt det bebyggda området på Rullaudd. Parksidan ligger på norra delen av Gällstaö och Solsidan på södra. Båda områdena gränsar mot Mälaren. Området är rikt på grönska med stora inslag av lövträd och lövdungar, framför allt i anslutning till de bebyggda områdena och utmed stränderna. Flera större enskilda träd och en löväng på Parksidan är naturminnesmärkta, se nedan under "Naturminne". Sammanhängande större marker finns dels på västra delen av Parksidan, dels i det låglänta partiet mellan Parksidan och Solsidan. Den marken är i planen utlagd som allmän platsmark "NATUR". Arealen uppgår till ca 35 ha. Ängs- och hagmarken hålls öppen genom hästbete.

Större delen av den planerade byggelsen är föreslagen innanför befintliga vegetationsridåer. Det är endast begränsade delar av landskapet med mera öppen karaktär, som kommer att tas i anspråk för två nya villagrudder, en på Solsidan och en på Rullaudd.

Den del av Parksidan, som är föreslagen för ny gruppbebyggelse utgörs av två delområden, som benämns "Terrassen" och "Kullen".

"Terrassen", som ligger mellan västra Parkslingan, Häggvägen och östra Parkslingan består av en relativt plan platå, som sluttar svagt från norr till söder. Där finns en gammal äppelträdgård, som är omgärdad av trädriddåer och träddungar. Träddungen, som ligger i fonden av Herredagsvägen ner mot Parkslingan bedöms som värdefull att bevara. Likaså trädriddåerna mot östra Parkslingan och del av Häggvägen är värda att behållas. Dessa kommer att inrama och avgränsa den nya bebyggelsen. Viss utglesning behöver ske för att ge de nya bostäderna i östra kanten glimtar av sjöutsikt. Delar av äppelträdgården är planerad för bebyggelse, men många träd kommer att kunna behållas och ingå i parkmiljön mellan husen. Målsättningen är att så mycket som möjligt av den befintliga grönskan skall behållas. I planen har därför områdena med trädungar och trädriddåer enligt ovan givits särskilda bevarandebestämmelser. En generell bestämmelse har även införts i planen i syfte att värna om vegetationen inom hela planområdet.

"Kullen" ligger väster om Parkslingan vid Gällstaö gård. Området består av en topp med mangårdsbyggnaden och en platå, som sluttar svagt från mangårdsbyggnaden mot Parkslingan samt av sluttningar i norr söder och väster mot låglänt hag- och ängsmark. På platån finns ekonomibyggnader, med före detta loge, stall och svinhus.

Vegetationen på platån utgörs av stora högväxande lövträd medan sluttningarna är mera tätbevuxna med träd och buskar. I norra slänten finns även en stor ek, som är naturminne.

Ny bebyggelse planeras i slänten. Vegetation, som ej är direkt berörd av nya huslägen kommer att behållas. Viss utglesning måste dock göras för att ge bostäderna i södra slänten utsikt mot Jungfrusundet.

Naturminne

Flera större träd på Parksidan är fridlysta som naturminnen. Det är företrädesvis ekar och några almar. Fridlysningen skedde redan år 1929 på initiativ av Naturskyddsföreningen och familjen Ihre, som då ägde Gällstaö. Från början var det inalles 18 träd. I dag är det färre, då några dött och blåst omkull. Fridlysningen innebär att träden inte får fällas eller skadas. Träden är särskilt utmärkta på grundkartan. Ett par återfinns på "Terrassen" och "Kullen". Flera finns på enskilda villatomter öster om Parkslingan och utmed Herredagsvägen och Parkslingan. På Parksidan finns även en löväng som är fridlyst som naturminne. Lövängen har numera karaktär av hassellund. Inom detta område finns även en större ek.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området utgörs av bostadsbebyggelse på de avstyckade tomterna och en något äldre gårdsbebyggelse vid Gällstaö gård.

Bostadshusen uppfördes ursprungligen som mindre sommarstugor men under åren har många om och tillbyggnader skett och flera hus har även ersatts med helt nya enbostadshus. En successiv process pågår i området med övergång från sommarstugemiljö till villakaraktär. Processen har pågått under lång tid.

Solsidan var den del av Gällstaö som först bebyggdes. Merparten av bebyggelsen uppfördes under tiden 1920-1940-talet. I rapporten "Mälaröarnas kulturhistoriska miljöer" är Solsidan redovisad som en "helhetsmiljö", vilket innebär att området har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. I förslag till kommunens kulturminnesvårdsprogram anges att det inom områden, som bedömts som "helhetsmiljöer", bör ställas krav på placering och utformning av bebyggelse. För hela Gällstaö föreslås därför utformningsbestämmelser i detaljplanen med krav på att fasader skall utföras av trä eller vara putsade och färgsättas i vit, grå, röd eller gul kulör anpassad till omgivningen. Bygglov för omfärgning av fasader har även införts i planbestämmelserna. Bestämmelser har också lagts in för att småskaliga karaktärsdrag skall behållas i den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Stora byggnadsvolymer måste brytas upp. Detta kan ske t.ex. genom utbyggnader, vinklingar, förstukvistar, takkupor och dylikt.

Bebyggelsen på "Kullen" vid Gällstaö gård består av mangårdsbyggnad och före detta loge, ladugård, och svinhus. På "Terrassen" finns ett vagnslider och ett bostadshus i dåligt skick. Bebyggelsen på "Kullen" kan behållas. I planen föreslås att området används för bostad i kombination med hantverk. Eftersom Gällstaö gård är av särskild betydelse för områdets karaktär har bebyggelsens utformning och placering styrts på plankartan och en särskild hänsynsregel för anpassning till kulturmiljön lagts in i planbestämmelserna.

Bebyggelsen på "Terrassen", som utgörs av bostadshus och vagnslider kommer att rivas och ersättas med radhusbebyggelse. De generella reglerna om småskalighet och bestämmelser om färgsättning gäller även den bebyggelsen.

Dessutom begränsas byggnadernas totala längd till 45 meter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts i delar av området. Utredningen omfattar Terrassen, Kullen och ängs- och hagmarken mellan Terrassen och Solsidevägen. Utredningen är daterad 91-10-22 och har utförts av Aspegren Geokonsult AB. Enligt utredningen består marklagren på terrassen och Kullen av ett tunt humuslager och därunder ett lager med torrskorpelera med relativ fast lagring. Torrskorpeskiktet är i genomsnitt en meter tjockt. Därunder finns morän på berg. Moränsens mäktighet varierar mellan 0,5-2,5 meter.

Inom området bedöms grundläggning för planerad bebyggelse kunna utföras med platta på mark eller med torpargrund.

I den nya villagruppen på Solsidan varierar grundförhållandena. Här finns områden med lösa lera under torrskorpelera, som sannolikt innebär att pålning erfordras men även områden, som är gynnsamma ur grundläggningssynpunkt. Sämst är förutsättningarna på tomterna, som ligger på ömse sidor om den nya vägsträckningen men avsevärt bättre på tomterna närmast Solsidevägen.

Radon

En radonmätning har utförts enligt "ROARC"-metoden. Mätning har skett i tre punkter inom området, två punkter på Parksidan och en på Solsidan. Uppmätta värden på Terrassen är 34 000 och 35 000 Bq/m³. På Solsidan uppmättes 19 000 Bq/m³. Uppmätta värden innebär att grundläggning för bostadsbebyggelse skall utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Enligt Länsstyrelsen beslut 1991-09-25 har en arkeologisk utredning utförts på Terrassen. En tidigare ej känd fornlämningslokal har då påträffats. Den är av begränsad omfattning och består av en hård av förhistorisk karaktär. I samband med att projekteringen av bebyggelsen på Terrassen inleds skall samråd ske med kulturmiljöenheten på länsstyrelsen.

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet, allt räknat från strandlinjen. Stora delar av kvartersmarken inom befintlig bostadsbebyggelse ligger inom strandskydd. Delar av föreslagen bebyggelse på Kullen och i viss mån nya villagruppen på Rullaudd samt föreslagen bebyggelse för bostad i kombination med kontor och hantverk berörs av strandskydd. Dessa områden bedöms inte intressanta ur strandskydds-synpunkt. Den nytillkommande bebyggelsen innebär inte någon väsentlig påverkan på växt- och djurlivet. Avgränsningen av bebyggelsen på kullen har gjorts på ett sätt som bedömts vara naturlig med hänsyn till terräng och tidigare nyttjande. En tillräckligt bred zon med naturmark, där en stig skall gå i en naturlig dragning, kommer att finnas mellan kullen och strandlinjen.

Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige kommer kommunen att begära hos Länsstyrelsen att strandskyddet upphävs på berörda delar av kvartersmarken för bostadsbebyggelse och bostadsbebyggelse i kombination med hantverk, fritidsändamål, tekniska anläggningar samt källsorteringsanläggningen på allmänna platsmarken.

Miljökonsekvensbeskrivning

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och bifogas detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte ha några stora negativa konsekvenser på miljön jämfört med uppställt noll alternativ. Den klart viktigaste frågan som belyses i MKB:n är riskerna för påverkan av grundvattnet och Mälarens ytvatten av enskilda avloppsanläggningar på Gällstaö. Om samtliga befintliga fastigheter och nybebyggelsen ansluts till Ekebyhovs reningsverk kommer riskerna för sanitära olägenheter att undanröjas på ett slutligt och betryggande sätt. En förutsättning för att det skall kunna ske är att detaljplan först antas för området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planen redovisar kvartersmark för villabebyggelse, två nya villagrupper, marklägenheter i par- och radhus, en barnstugetomt, småbåtshamn, område för fritidsändamål samt kvartersmark för befintliga transformatorstationer och en pumpstation för spillvatten.

Villabebyggelse

Samtliga bebyggda bostadsfastigheter och några obebyggda "lucktomter" ingår i kvartersmark för enbostadshus, villor. Minsta tomtstorlek är 900 kvm. Det innebär arealmässigt att ca 40 nya tomter kan tillkomma genom avstyckning, men med hänsyn till topografi och husplaceringar på tomterna, som påverkar lämpligheten att bilda ny tomt, blir det troligen inte mer än 25 sådana avstyckningar. På varje tomt får en huvudbyggnad och ett garage och ett uthus eller sjöbod uppföras. På de flesta villatomterna tillåts hus byggas, som formellt räknas som tvåvåningshus. Byggnadshöjden är dock begränsad till 5,0 meter, vilket innebär att hus med en våning och inredd vind eller hus med en våning och övre planet med förhöjt väggliv, eller hus med en våning och souterrängvåning kan byggas. Byggrätten framgår närmare av planbestämmelserna.

Två nya villagrupper föreslås i planen. En ligger på Solsidan norr om Solsidevägen och omfattar 24 tomter och en på Rullaudd som omfattar 7 tomter. I området vid Solsidevägen finns ett par bostadshus. Gränsen mellan den bebyggelsen och närmast angränsande bebyggelse contra det öppna landskapet är diffus och området håller på att förslyas. Bebyggelsen kommer här att strama upp landskapsbilden och ge en tydligare avgränsning mellan bebyggelsen och de öppnare delarna. På Rullaudd kommer föreslagen bebyggelse tillsammans med befintlig bebyggelse att bilda en mera sammanhållen bebyggelsegrupp. För villagrupperna på Rullaudd gäller samma bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggnadsrätt, som för den övriga villabebyggelsen enligt ovan.

För villagrupperna på Solsidan gäller minsta tomtstorlek 800 kvm. Tomterna utmed Solsidevägen har samma byggrätt som övrig villabebyggelse inom området medan byggrätten på de lägre belägna tomterna har begränsningen en våning, högsta byggnadshöjd 3,5 meter och största takvinkel 23 grader. Tanken bakom den begränsningen är att hålla nere totalhöjden, så att bebyggelsen inte skymmer utsikten från Solsidevägen mot den öppna ängsmarken och vattnet. Bebyggelsen får härigenom också en mjukare övergång mot den öppna marken. Eftersom dessa tomter ligger alldeles intill vida gemensamma friytor tillåts att en större del av tomtytan får bebyggas.

Radhus och parhus på Terrassen

En gruppbebyggelse med radhus och parhus föreslås på "Terrassen". Området är ca 3 ha och kan inrymma ca 60 lägenheter.

Bebyggelsen får uppföras med högst två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för garage uthus 3,0 meter. Omfattningen på bebyggelsen är reglerad i planen i form av högsta exploateringsgrad i både byggnadsarea och bruttoarea per kvadratmeter

kvartersmark. Exploateringstalen är 0,20 resp. 0,33.

Den bebyggelse, som diskuterats i planarbetet och som illustrerats på illustrationsplanen, är en småskalig radhusbebyggelse anpassad till omkringliggande bebyggelse med träpanel på fasaderna och takpannor på taken. Cirka 10 av bostäderna är avsedda att utformas så att de lämpar sig för seniorboende.

Bebyggelsen är tydligt uppdelad i fem avgränsade boendegrupper med mellan 10 och 25 lägenheter i varje. Det är ett lagom antal för att ge god kontakt mellan grannarna i bostadsgruppen.

Bostäderna omgärdas entrégränder med små torgbildningar och planteringar. Bostäderna har två uteplatser. Den ena på entrésidan, som vetter mot gränden och den andra, som vetter ut mot det sammanhängande parkområdet

Parkeringsnormen för området är 1,5 bilplatser per lägenhet. Parkeringarna är till större delen av lägenheterna planerade som gemensam marparkering med en parkeringsyta per boendegrupp. Parkeringarna nås från Parkslingan och Häggvägen. En plats per lägenhet avses att ordnas i carport. För storvillorna kan parkering ordnas i källargarage med gästparkering som markparkering. För tre parhus med sex lägenheter kan parkering ordnas i direkt anslutning till bostaden med infart från Häggvägen.

Parkeringsytorna har placerats så nära lägenheterna som möjligt för att få korta gångavstånd. Parkering kan i några lägen komma närmare uteplats än 9 meter. Avskärmning skall då ordnas.

Planen har utformats så att radhuslägenheterna kan upplåtas med såväl bostadsrätt som äganderätt.

Planerad bebyggelse på "Kullen"

Befintlig bebyggelse på Kullen med mangårdsbyggnad stall och loge ligger på en avstyckad fastighet. För fastigheten anger planen en användning för "Bostäder med kontor och hantverk". Planen redovisar även en byggrätt för ett nytt bostadshus. Tanken är att fastigheten skall utgöra en enhet där bostadshuset och befintliga ekonomibyggnader ger möjlighet att kombinera verksamhet med boende på fastigheten.

Befintlig bebyggelse på Kullen ligger på en relativt plan platå. Därifrån sluttar marken i både nordlig, sydlig och västlig riktning ner mot omgivande ängs- och hagmarker. I den nordliga och sydliga slänten planeras en bebyggelse med parhus eller grändhus i en våning med souterräng med entré i övre planet.

Minsta tomtstorlek på parhustomterna varierar mellan 150 och 175 kvm. Marken runt kullen utgörs av avstyckade bostadstomter.

Bebyggelsen kommer att nås med bil från två entrégator. På övre sidan om gatan avses marken att användas för parkering och förrådsbyggnader. Marken för gatan och parkering och förråd avses att inrättas som gemensamhetsanläggning. I slutet på entrégatorna redovisar planen tre villatomter.

Bebyggelsen vid Kullen har bedömts som värdefull miljö och bebyggelsen har åsatts anpassningsbestämmelser, se ovan rubriken "befintlig bebyggelse".

Barnstugetomt

En barnstugetomt är föreslagen i anslutning till den nya villagruppen på Solsidan. Den ligger ca 50 meter från Herredagsvägen på promenadavstånd från busshållplatsen. Barnstugan kommer att nås med bil från föreslagen ny vägsträckning mellan Herredagsvägen och Sol-sidevägen. Tomten är ca 2.700 kvm och ligger med direkt anslutning till den öppna ängs- och hagmarken.

Småbåtshamn

Vid Flatudden mittemot Ekebyhovs reningsverk har ett område för en ny småbåtshamn lagts ut i planen. Planbestämmelserna tillåter att 140 meter bryggängd får anläggas för förtöjning av småbåtar. Bryggorna beräknas ge utrymme för 80-90 båtar. Ytan på land är avsedd för bilparkering, båtuppläggning klubbhus m.m. Byggrätten inom området är 175 kvm byggnadsarea. Tillfarten sker via en körbar bilväg från Parkslingan.

På Parksidan finns en båthamn, som har ca 40 förtöjningsplatser vid en brygga och viss båtuppläggning på land. Den ligger i direkt anslutning till den befintliga badplatsen på Parksidan, som idag är trång och har ett inklämt läge intill båthamnen. Kombinationen båthamn och badplats alldeles intill varandra är olämplig. I planarbetet har bedömts att badplatsen bör ligga kvar, men båtarna på sikt flyttas till den nya båthamnen vid Flatudden, för att ge mer utrymme för bad. Planbestämmelserna ger dock rätt att behålla befintliga båtplatser.

På Solsidan finns ett antal gemensamma båtbygggor. Planen är utformad så att dessa kan vara kvar och i anslutning till bryggorna anger planen på två ställen att båtuppläggning får ske på allmänna platsmarken.

Transformatorstationer och pumpstation

Kvartersmark för tre befintliga transformatorstationer samt för planerad transformatorstation och pumpstation för spillvatten har lagts ut i planen. Planerat läge för pumpstationen är strax öster om Herredagsvägen mellan Parksidan och Solsidan.

Fritidsändamål, festplats

Gällstaö fastighetsägarförening äger fastigheten Ekebyhov 1:169. Den ligger på norra sidan av Solsidan. Fastigheten används idag som bollplan, lekplats och festplats. På fastigheten finns även en mindre klubbstuga. I planen har större delen av fastigheten lagts ut som kvartersmark för fritidsändamål och området har fått en byggrätt om 240 kvm byggnadsarea för gemensamma lokaler. Tanken är att området skall vara centrum för Gällstaös fritidsaktiviteter.

Utsiktspunkter och utblickar

En stor del av miljön på Gällstaö är de fina utsikterna och utblickarna över Mälaren och det öppna landskapet. Det gäller i första hand utsikterna från Bokvägen, Ringvägen Solsidevägen och Parkslingan. För att inte de finaste utsikterna skall byggas för har fyra områden på Bokvägen och Ringvägen lagts ut som byggnadsförbudsmark och åsatts planbeteckningen "n₃", som innebär att områdena skall ha en öppen karaktär och att vegetation ej får skymma utsikten från vägen ut över vattnet. En annan bestämmelse "n₄", som innebär att särskild hänsyn skall tas till utblickar och utsikter från angränsande väg vid placering av ny bebyggelse, har förts in i planen.

Den bestämmelsen gäller inom kvarteren, som ligger söder om Bokvägen, kvarteret med sjötomter vid Ringvägen, tomterna i den nya villagruppen närmast Solsidevägen, samt kvarteren öster om östra Parkslingan.

FRIYTOR

Lek

Lekplatser kommer att anordnas inom gruppbebyggelsen på Terrassen. Inom området på Solsidan, som i planen är redovisat för fritidsändamål, finns idag en bollplan och området kan utvecklas ytterligare för lek och andra fritidsaktiviteter. Dessutom finns ca 35 ha öppen ängs- och hagmark inom planområdet, som är tillgänglig för lek och fritidsaktiviteter.

Allmän platsmark - Natur

Drygt hälften av planområdets areal är avsatt som allmän platsmark-Natur. Inom området planeras gångvägar och gångstigar så att områdets olika delar knyts samman och blir mera tillgängliga. Även i övrigt skall passager kunna ske fritt i området. Upplåtelse med nyttjande, som är förenligt med områdets karaktär skall kunna ske, exempelvis för odlingslotter gemensamma komposter för trädgårdsavfall m.m. Tanken är att fastighetsägarna skall ha brukarinflytande och i föreningsform sköta området.

Bad

Fyra områden på naturmarken har givits utformningsbestämmelsen ”bad-närbad. Det är de tre anlagda badplatserna på Parksidan och Solsidan, samt utrymme för ett nytt bad nära festplatsen.

Båtar

På Solsidan och Parksidan finns ett antal gemensamma båtbygggor. Planen är utformad så att bryggorna kan vara kvar och på två ställen på Solsidan anger planen att båtuppläggning får ske på strandområdet i anslutning till bryggorna. Båtbryggan invid badplatsen på norra sidan av Parksidan, bör dock på sikt flyttas till Flatudden, se ovan under rubriken ”båthamn”.

Källsortering

Mellan Solsidan och Parksidan, samt vid nuvarande vändslinga för bussen redovisas inom allmän platsmark områden för källsortering av avfall.

VATTENOMRÅDEN

Vattenområdena som ingår i planen har en areal om ca 20 ha. De är betecknade W, W₁, WV₁, WV₂, WV₃, WV₄. Områdenas avgränsning och användning framgår av plankartan och planbestämmelserna.

”W₁ gäller för inre delen av Jungfrusundet, där vattencirkulationen är begränsad. Planen medger att området får muddras, för att om möjligt förbättra vattencirkulationen och få en vattenspegel i stället för det kraftiga vassbälte, som idag finns inom området. Det skulle avsevärt höja miljövärde i området och ge angränsande tomter en trevligare utsikt samt ge en helt annan entré till Gällstaö.

Inom vattenområde med beteckningen WV₃ får bryggor för intilliggande sjötomter anordnas. Med det menas att brygga skall dimensioneras för fastighetens behov för förtöjning av en normalstor fritidsbåt.

VÄGAR OCH TRAFIK

Trafikföring, vägsträckningar

Tillfarten till området sker från Bryggavägen via Herredagsvägen, som leder in i området fram

till Parksidan, där vägen delar sig och byter namn till Parkslingan. Herredagsvägen har varierande standard och avses att förbättras och breddas till 6 meter. Befintlig bussvändslinga planeras samtidigt att flyttas till slutet av Herredagsvägen, så att boende på Parksidan får kortare gångavstånd till bussen. Mellan Solsidan och Parksidan kommer Herredagsvägen att få en något ostligare sträckning, genom att delar av den gamla vägen närmast ekarna kommer att byggas om till gång och cykelväg.

I anslutning till den nya bebyggelsen på Terrassen och Kullen kommer vägar att rustas upp. Huvuddelen av trafikmatningen kommer att ske via västra Parkslingan.

I samband med ombyggnaden av Herredagsvägen kommer befintlig bussvändslinga att tas bort. Befintlig grönyta i vändslingan bör då utformas som en rondell, för att dämpa hastigheten på biltrafiken.

Inom villabebyggelsen behålls i huvudsak nuvarande vägnät, men några utökningar av befintliga vägmarksområden har gjorts för att ge utrymme för mindre vändplaner och en mötesplats. Vändplaner har redovisats i slutet på Furustigen, Jungfrustigen, Björkstigen och Tallstigen och mark för mötesplats på den ostligaste delen av Ringvägen. Det innebär visst intrång på befintliga fastigheter.

En ny vägsträckning har lagts in för trafikmatning till villagruppen och barnstugan på Solsidan. Gällstaö bedöms vara ett lämpligt område för att införa som 30-zon. Vägnätets utformning såväl i befintlig som i planerad bebyggelse är av den karaktären att den naturliga hastigheten är högst 30 km/tim. 30-zonområde för hela Gällstaö har därför införts i planen. För att bli tillämpligt måste ett särskilt trafikmyndighetsbeslut fattas.

Gång- och cykelvägar, gångstigar

Herredagsvägen kommer från infarten till området att förse med en trottoar för gång- och cykeltrafik på västra sidan om vägen, som efter ca 200 meter övergår i en separat gång- och cykelväg, som leder fram till Kullen vid Gällstaö gård. Där övergår den till att vara trottoar på Parkslingan fram till planerad gångväg runt Kullen. Från Bokvägen och vidare fram till Solsidevägen planeras en smal trottoar för enbart gående. På sikt kommer gång och cykelväg att anläggas från Gällstaö i riktning mot Brygga industriområde och ansluta till befintligt gång och cykelvägnät som finns där.

Från Kullen planeras en gångväg över ängs- och hagmarken till bollplanen/festplatsen på Solsidan. Enklare gångstigar är planerade från gångvägen vid Kullen till båthamnen och vidare till Rullaudd, samt från badplatsen vid Parkslingan utmed stranden och över ängs- och hagmarken till villagruppen på Solsidan, samt som leder ner till det planerade badområdet nedanför festplatsen.

Kollektivtrafik

Gällstaö trafikeras av busslinje nr 307, som går mellan Brommaplan, Tappström, Träkvista och Gällstaö. Under högtrafik är det 30 minuters trafik och under lågtrafik är det 1 timmes trafik. Bussen vänder idag vid korsningen Herredagsvägen - Solsidevägen. I samband med ombyggnad av Herredagsvägen planeras vändslingan att flyttas till Parksidan, så att de boende på Parksidan får kortare gångavstånd till bussen. Med den föreslagna placeringen av busshållplatser uppnås att 60 % av bostäderna kommer att ha mindre än 300 meter till busshållplats och 8 % kommer att ha mer än 600 meter till busshållplats. Det längsta avståndet får villafastigheterna ute på Rullaudd som kommer att ha 750 meter till närmaste busshållplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet skall omhändertas lokalt på fastigheten. Nya huvudledningar skall läggas i Jungfrusundet mellan Ekebyhovs reningsverk och Gällstaö. En pumpstation för spillvatten placeras i lågpunkten mellan Parksidan och Solsidan. Områdets topografi medför att vatten och avlopp huvudsakligen kommer att byggas som ett tryckavloppssystem. Det betyder att varje fastighet får pumpa avloppsvattnet till den kommunala ledningen. Ett mindre antal tomter bedöms kunna anslutas med självfall.

Uppvärmning

Kommunen har i "Riktlinjer för Ekerös bostadsplanering" uttalat att inriktningen skall vara att minska elberoendet i kommunen. Tekniska kontoret har i en förstudie analyserat möjligheten att försörja i första hand gruppbebyggelsen med återvunnen värme ur renat avloppsvatten från Ekebyhovs reningsverk. Det förutsätter ett gemensamt vattenburet system med distribution från en gemensam värmecentral. En sådan lösning är dock mindre trolig. Ett alternativ kan vara extremt energisnåla individuella system. Planen ger möjlighet att lokalisera en liten lokal värmecentral till Terrassen.

Villafastigheterna kommer i huvudsak att värmeförsörjas med individuella lösningar.

I detaljplanen har införts planbestämmelse, som innebär förbud att installera fastbränsleeldade uppvärmningsanordningar för enskild basuppvärmning.

Avfall

Soprum för gruppbebyggelsen på Terrassen kommer att placeras i anslutning till boendegruppernas parkeringar. Gångavståndet lägenhet- sophus kommer endast undantagsvis att överstiga 50 meter. Vid behov finns även utrymme för att ordna källsortering.

För villorna och parhusen kommer sophanteringen att ske på det sätt som tillämpas i kommunen.

Möjlighet att ordna kompost för trädgårdsavfall finns på allmänna platsmarken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen slutar femton år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar ej att gälla när planen vinner laga kraft utan genomförandetiden börjar sex månader efter laga kraft för Terrassen och Kullen och ett år efter laga kraft för resten av Parksidan och två år efter laga kraft för Solsidan. Områdenas närmare avgränsning och tidpunkterna när genomförandetiderna börjar framgår av plankartan och de administrativa bestämmelserna. Områdena är betecknade a_1 , a_2 och a_3 .

Tidsförskjutningen på genomförandetidens början inom angivna områden har lagts in i planen för att ge kommunen tidsutrymme för att planera och bygga ut vatten och avlopp. Innan genomförandetiden har börjat gälla inom respektive område, får bygglov normalt ej beviljas, men om det bedöms möjligt med hänsyn till va-utbyggnaden kan bygglov beviljas som mindre planavvikelse.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platsmarken.

Upprättad i mars 2000



Bo Björkman
Stadsarkitekt

Revidering

Vid revidering av detaljplanen efter utställning har utrymmet för källsortering flyttats från tidigare busslinga till närheten av pumpstationen. Parhusbebyggelsen har förskjutits mot söder på södra sidan av kullen. Utrymme för transformatorstation har tillkommit nära busshållplatsen. Justering har skett så att zoner med byggförbud respektive zoner som reserveras för sjöbod minskas. Ett befintligt bad har markerats på plankarten som område för närbad, och givits en byggrätt på 50 kvm. Ett par fel vad gäller linjer samt prickmarkering inom byggförbudszoner har rättats. Revideringar och rättelser har även gjorts i genomförandebeskrivningen och i denna planbeskrivning.

STADSARKITEKTKONTORET 2000-11-28



Bo Björkman
Stadsarkitekt