



Riktlinjer

För utveckling av Barkarby-Skälby



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| 1. Sammanfattning | 3 |
| 2. Syfte..... | 4 |
| 3. Bakgrund..... | 4 |
| 4. Området och landskapsbild | 5 |
| 5. Översiktsplanen och planeringsförutsättningar | 6 |
| 5.1. Delmål och planeringsprinciper i översiktsplanen | 8 |
| 5.2. Riktlinjer för Barkarby-Skälby | 9 |
| 6. Fördjupade planeringsprinciper..... | 10 |
| 6.1. Småskalig stadsmässighet | 10 |
| 6.2. Bygator..... | 12 |
| 6.3. Bibehållen småhus- och villakarakter | 13 |
| 7. Analys | 15 |

1. SAMMANFATTNING

I Barkarby och Skälby skiljer sig bygglovs- och planförutsättningarna åt då områdena har olika grad av reglering. Riktlinjer för utveckling av Barkarby- Skälby har upprättats för att fungera som stöd vid detaljplanläggning och bygglovsprövning och ge en samlad överblick av hur områdena kan utvecklas på sikt.

Med översiktsplanens planeringsprinciper som utgångspunkt finns det tre inriktningar av hur Barkarby-Skälby kan utvecklas, vilka är:

- Småskalig stadsmässighet*
I området närmast Barkarby station finns förutsättningar för en mer urban struktur. Vidare får det urbana skiktet där småhus finns idag karaktären av en övergångszon av småskalig stadsmässighet mellan Barkarby centrum stadsmässiga karaktär och Barkarby-Skälbys småhus- och villaområden.
- Bygator*
De lokala huvudstråken får en mer sammanhängande karaktär och har goda förutsättningar att utvecklas till bygator som erbjuder ett tillskott av verksamheter samt ett ökat gatuliv.
- Bibehållen småhus- och villakaraktär*
I de befintliga småhus- och villaområdena som omfattas av skiktet bibehållen karaktär utvecklas bebyggelsen i enlighet med hur området ser ut idag. I dessa områden sker utveckling främst genom avstyckning av fastigheter.

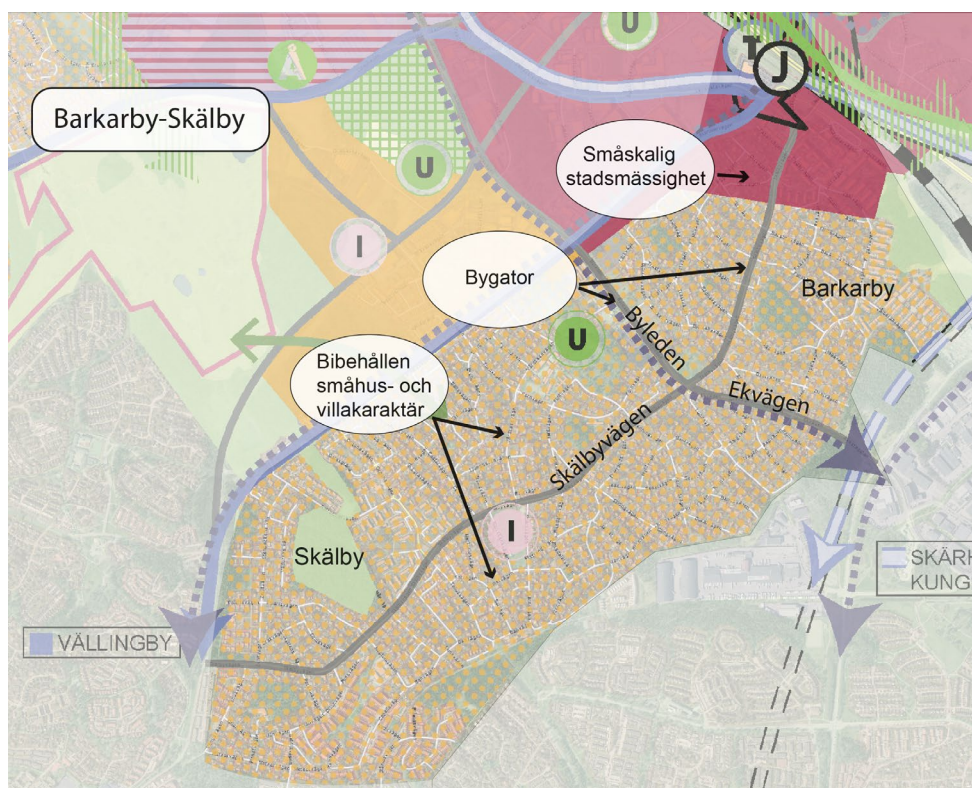


Bild över Barkarby-Skälby tillsammans med framtidsbilden i översiktsplanen.

I området närmast Barkarby station finns förutsättningar för en småskalig stadsmässighet. De lokala huvudstråken har förutsättningar att utvecklas till bygator med ett tillskott av verksamheter. De övriga områdena ska utvecklas med en bibehållen karaktär.

2. SYFTE

Riktlinjernas syfte är att fungera som en fördjupning och konkretisering av hur Barkarby-Skälby ska utvecklas i enlighet med översiktsplanen. Riktlinjerna får i praktiken en funktion av ett fördjupande strategiskt dokument som redovisar ett önskat utvecklingsscenario. Dess funktion är att vara en brygga mellan översiktsplanen och nya detaljplaner. Riktlinjerna ska även fungera som stöd vid bygglovsprövning för berörda områden. I riktlinjerna redogörs för viktiga planeringsprinciper.

3. BAKGRUND

I stora delar av Barkarby och Skälby regleras områdena av detaljplaner som härstammar från äldre avstyckningsplaner och som i stort sett saknade detaljerade bestämmelser. Detta är mot bakgrunden av att delar av tidigare avstyckningsplaner har övergått till att gälla som detaljplaner. När den äldre plan- och bygglagen infördes 1987 började avstyckningsplaner att gälla enligt övergångsbestämmelserna i lagen. De avstyckningsplaner som gäller som detaljplaner saknar bestämmelser om byggrätt, utformning och minsta fastighetsstorlek. Dessa planeringsriktlinjer för utveckling av Barkarby-Skälby har upprättats för att närmare belysa förutsättningarna för hur en utveckling av områdena Barkarby och Skälby kan ske mer enhetligt och samlat på längre sikt.

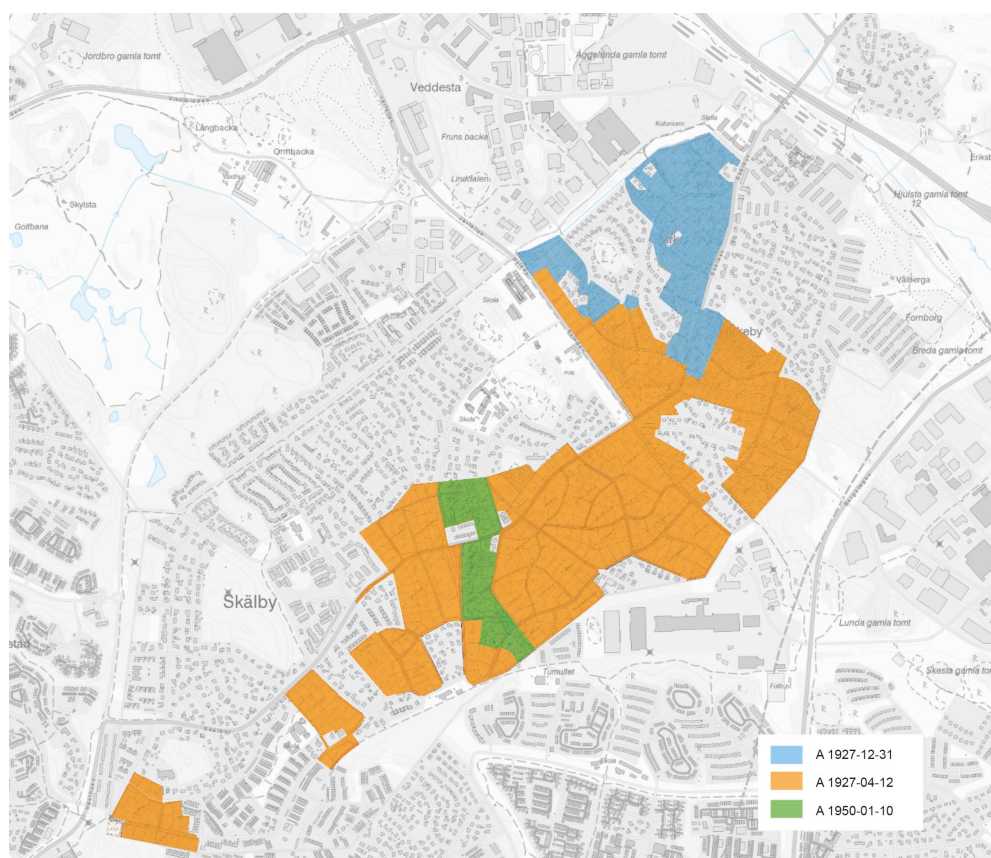


Bild över avstyckningsplaner.

I Barkarby och Skälby finns idag områden där avstyckningsplaner gäller som detaljplan men som saknar reglering för byggrätt, utformning och minsta fastighetsstorlek.

4. OMRÅDET OCH LANDSKAPSBILD

De berörda områdena är belägna i den södra delen av Järfälla kommun i villaområdena Barkarby och Skälby som definieras som områden med sammanhängande bebyggelse. Området avgränsas i norr av Barkarby centrum och i nordväst av Veddesta industriområde. I öster, söder och väster avgränsas området av kommungränsen till Stockholms stad.

Skälbyvägen är ett betydande huvudstråk i nord-sydlig riktning som förbinder områdena med Växthusvägen i söder och Barkarby station i norr. Byleden-Ekvägen förbinder områdena i öst-västlig riktning.

Området omfattar ca 120 hektar och utgörs i huvudsak av privata bostadstomter. Uppskattningsvis handlar det om ca 900 privata bostadstomter. Utöver det äger kommunen en del mark vid Byleden samt allmänna platser som vägar och parker.

Villaområdena Barkarby och Skälby utgörs i huvudsak av friliggande villor och småhusbebyggelse i en grön villa- och trädgårdsstadskaraktär. Det är en stor variation av byggnadsstilar i området, från egnahemsvillor och 60-talsvillor till mer sentida inslag. Husen är vanligen uppförda i en eller två våningar samt är placerade en bit in på tomten så att förgårdsmark bildas mellan husen och gatan. Området har idag ett par verksamheter förlagda främst längs Skälbyvägen och i Barkarby centrum. I norra Barkarby finns inslag av en något högre bebyggelse med ca tre till sju våningar.

Fastighetsstorlekarna är mellan ca 700 – 1500 kvm. I området har under senare delen av 1900- talet och tidigt 2000- tal flera tomtavstyckningar gjorts. Fastighetsstorlekarna har på så sätt kommit att minska men användningen har behållits för bostadsändamål.

Till sin karaktär är området kuperat med skogbevuxna kullar på de högre partierna, vilket gör att dessa på sina håll är visuellt utmärkande. Terrängförhållandena har i sin tur påverkat vägarnas dragning. Området, främst Skälby, har påverkats av och är känt för de olika trädgårdsbruk och handelsträdgårdar som bedrivits under 1900-talet.



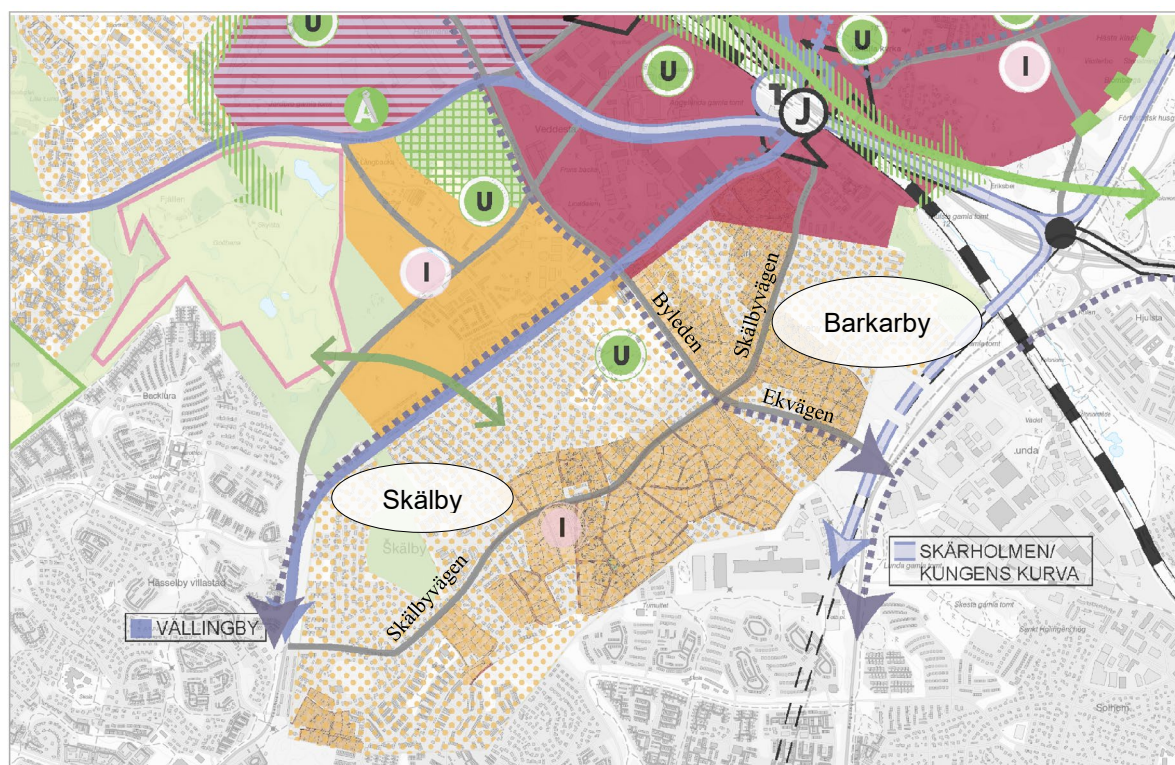
Vy över villabebyggelse från 1950-talet samt ett samtida utsnitt från ovan över några bostadskvarter i området.

5. ÖVERSIKTSPLANEN OCH PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I gällande översiktsplan anges att norra delen av Barkarby är ett förtätningsområde som ska utvecklas med urban struktur. Med detta menas att bebyggelsen ska ha en genomsnittligt hög täthet. I närheten till spårstationer ska bebyggelsen och exploateringen vara hög. Bebyggelsen ska utgöras av blandade funktioner som bostäder, arbetsplatser, samt handel och service.

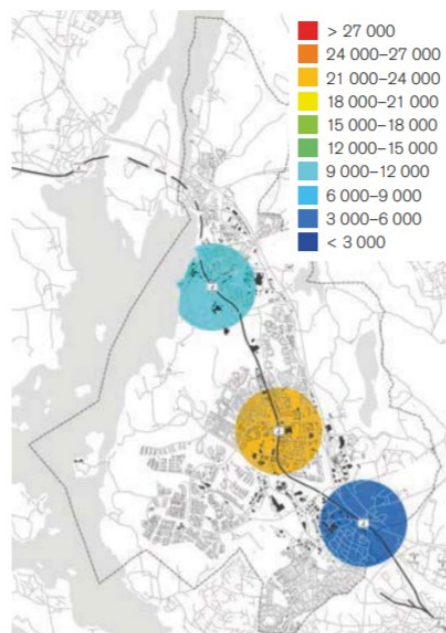
De övriga områdena ska enligt översiktsplanen utvecklas med bibehållen karaktär. Med detta menas att en varsam förtätning är möjlig som i huvudsak ska bestå av bostäder. Ett tillskott av upplåtelseformer, som annars saknas i området, ses som positivt. Bebyggelsestrukturen ska utformas så att den ger möjlighet för verksamheter som stödjer lokalsamhället, men som inte är störande för omgivningen. Områdets gröna karaktär ska så långt som möjligt bevaras.

Skälbyvägen och Byleden-Ekvägen är redovisade som lokala huvudstråk.



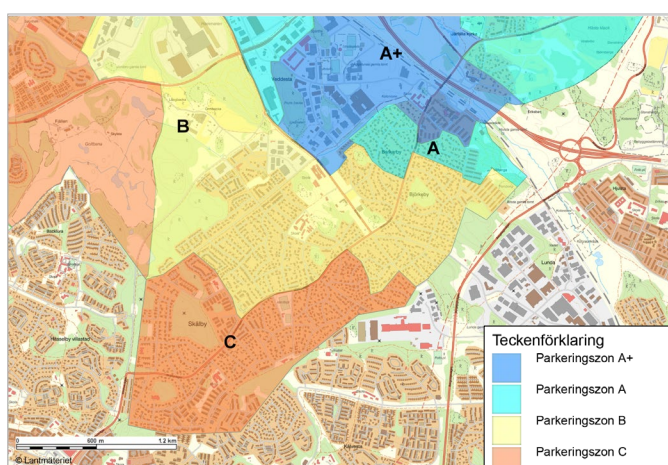
Framtidsbilden i översiktsplanen tillsammans med de nu gällande avstyckningsplanerna (beige färg). Den vinröda färgen i norra delen av Barkarby redovisar urban struktur. En del av avstyckningsplanen gäller i det vinröda skiktet i Barkarby. De gula prickarna redovisar område med bibehållen karaktär. Heldragen grå linje redovisar kommunala huvudvägar och grå-prickad linje redovisar cykelstråk med regional funktion.

Enligt Järfällas översiktsplan ska bebyggelse i första hand utvecklas i kollektivtrafikhöga lägen. Området norr om Byleden-Ekvägen ligger inom ett gångavstånd om ca 1 km till Barkarby pendeltågsstation.



Befolkning inom en kilometers radie från respektive spårstation. Mörkblå cirkel redovisar Barkarby station (bild från översiktsplanen).

I Järfällas parkeringsnorm, som anger ett minimum av det parkeringsutbud som fastigheten ska erbjuda, går gränsen för parkeringszon A+ vid Tjadervägen, markerad med mörkblå färg i bild nedan. Gränsen för parkeringszon A går vid Morkullevägen respektive Barsbrovägen på östra sidan om Skälbyvägen, markerad med ljusblå färg i bilden nedan. Dessa är de två mest centrala zonerna och har lägre krav på antalet bilparkeringsplatser än andra områden då de är lokaliserade i ett mer kollektivtrafikhögt läge och har förutsättningar för en tätare bebyggelse. Övriga delar av Barkarby och Skälby ingår i zon B respektive C. Till varje zon finns tillhörande parkeringstal för cykel och bil. I zon A+ och A ska en bil per enbostadshus tillhandahållas. I zon B och C ska två bilar per enbostadshus tillhandahållas. Möjlighet till mer flexibla parkeringstal för bil finns genom tillhandahållande av bilpoolsplatser samt, om möjlighet finns, samnyttjande mellan olika verksamheter. I zonerna A+ och A erbjuds också möjligheten till fria parkeringstal. I det fallet krävs emellertid kraftfulla åtgärder inom områdena kollektivtrafik och cykel för att klara fastighetens mobilitetsbehov.



Barkarby och Skälby ingår i samtliga kategorier för de olika parkeringszonerna i Järfälla kommun. Från A+ och A i de mer centrala delarna i anslutning till Barkarby station, till B och C söder ut.



5.1. DELMÅL OCH PLANERINGSPRINCIPER I ÖVERSIKTSPLANEN

Järfällas övergripande planeringsprincip är att *växa med kvalitet*. Två av de fem delmål som finns under den övergripande planeringsprincipen som berör den byggda miljön i direkt mening är *Urbana kvaliteter* och ett *Järfälla för alla*. De andra tre delmålen är: *Levande natur och kulturmiljöer*, *Smart infrastruktur* och *Kunskaps-samhälle*.

| Urbana kvaliteter | Levande natur och kulturmiljöer | Smart infrastruktur | Kunskaps-samhälle | Järfälla för alla |
|---|--|---|---|---|
| Säkra förutsättningarna för att bygga 1000 bostäder per år. | Vårda och levandegöra kulturbyggnader och kulturmiljöer för att hålla berättelsen om Järfälla levande. | Prioritera gång- och cykeltrafik lokalt och kollektivtrafik regionalt vid utformning av trafiksystemet. | Förbättra förutsättningarna för att öka antalet arbetsplatser i Järfälla. | Förbättra kvaliteten och tillgången till platser för möten, fritid och kultur. |
| Förtäta bebyggelsen i Järfälla med fokus på goda kollektivtrafiklägen. | Öka tillgängligheten till vatten och grönska med hög kvalitet. | Minska den negativa påverkan per person på klimatet från de som lever och verkar i Järfälla. | Öka integreringen mellan verksamheter och bostäder. | Öka säkerheten och den upplevda tryggheten i bebyggelsestrukturen i hela Järfälla. |
| Öka tillgången till service och antalet urbana verksamheter i Järfälla. | Säkra god kemisk och ekologisk vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag | Förbättra förutsättningarna för slutna kretslopp och minskad spridning av naturfrämmande ämnen. | Främja hållbart byggande genom innovation och teknikutveckling. | Erbjuda ett mer varierat utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer i alla kommundelar. |
| Höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i Järfällas byggda miljö | Förbättra förutsättningarna för den biologiska mångfalden. | Begränsa de negativa hälsoeffekterna av buller. | Skapa förutsättningar för kapacitetsstark och digital kommunikation. | Utveckla formerna för samverkan i samhällsbyggnadsprocessen med medborgare, näringsliv och andra aktörer. |

Planeringsprinciper över hur Järfälla ska utvecklas på ett hållbart sätt.

5.2. RIKTLINJER FÖR BARKARBY-SKÄLBY

Med översiktsplanens planeringsprinciper som utgångspunkt finns det tre sätt av hur Barkarby-Skälby kan utvecklas. I området närmast Barkarby station finns förutsättningar för en mer urban struktur. Vidare får det urbana skiktet där småhus finns idag karaktären av en övergångszon av småskalig stadsmässighet mellan Barkarby centrum stadsmässiga karaktär och Barkarby-Skälbys småhus- och villaområden. De lokala huvudstråken får en mer sammanhängande karaktär och har förutsättningar att utvecklas till bygator som erbjuder ett tillskott av handel samt ett ökat gatuliv. I de befintliga småhus- och villaområdena som omfattas av skiktet bibehållen karaktär utvecklas bebyggelsen i enlighet med hur området ser ut idag. I dessa områden sker utveckling främst genom avstyckning av fastigheter. De fördjupade planeringsprinciperna beskrivs mer ingående under nästa rubrik.

De planeringsprinciper, reglering och element som kan variera för respektive delområde är:

1. Fastighetsstorlek.
2. Användning.
3. Typologier eller regler kring om det ska vara enbostadshus, tvåbostadshus eller flerbostadshus.
4. Exploateringsgrad (% av tomten eller en viss bestämd BYA).
5. Avstånd till tomtgräns.
6. Reglering av förgårdsmark och/eller prickad mark.
7. Våningshöjd.
8. Takvinkel.
9. Kulturvärden.
10. Gestaltning: Reglering av bottenvåning och placering mot allmän plats.
11. Tillgänglighet.
12. Dagvatten och topologi.
13. Parkering.
14. Andel hårdgjord mark.

6. FÖRDJUPADE PLANERINGSPRINCIPER

6.1. SMÅSKALIG STADSMÄSSIGHET:

FÖRTÄTNINGSOMRÅDET MED URBAN STRUKTUR

I översiktsplanen anges att norra delen av Barkarby är ett förtätningsområde som ska utvecklas med urban struktur. Med detta menas att bebyggelsen ska ha en genomsnittlig hög täthet samt utgöras av blandade funktioner som bostäder, arbetsplatser samt handel och service. Avgränsningen av det urbana skiktet omfattar fastigheter inom ett gångavstånd om 700 m till Barkarby station, i enlighet med översiktsplanens avstånd till kollektivtrafiknära bebyggelse.

För berörda småhusområden innebär en urban struktur en något högre exploateringsgrad än vad som medges idag och som är anpassat till det befintliga vägnätet och kvartersstrukturen. I dessa områden eftersträvas en utveckling i linje med småskalig urbanitet. Här är radhus och småskaliga flerbostadshus exempel på vad en högre täthet kan innebära, se referensbilder på nästa sida.



Det rosa fältet redovisar urban struktur i enlighet med översiktsplanens framtidsbild för hur norra Barkarby ska utvecklas.

Inne i området ska karaktären av friliggande byggnadskroppar bibehållas, vilka med fördel kan placeras i anslutning till gatan. Byggnadskroppar kan delas upp i olika volymer inom fastigheten och placeras så att de bildar en inre rumslighet, likt gårdstun. Gatorna inom kvarteren får en ökad betydelse med ett visst tillskott av entréer som ger ett intimare gaturum. Ny bebyggelse ska syfta till att höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i området.

För småhusområden inom skiktet urban struktur gäller principerna:

- Typologier: Småhus, parhus, radhus, stadsvillor, småskaliga flerbostadshus.
- Byggnadshöjd: Två till fyra våningar.
- En viss reglering av förgårdsmark samt att prickad mark ses över.
- Användning: Förutom bostäder kan användningen C användas för att stödja det lokala näringslivet.
- Parkering: Inom parkeringszon A+ och A enligt Järfällas parkeringsnorm. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. En samordning och samutnyttjande av parkeringsplatser ska där så är möjligt eftersträvas.

Förutsättningar och behov

För området som ska utvecklas med urban struktur är den befintliga vägsträckningen och kvartersindelningen samt områdets gröna och lummiga karaktär bevaransvärda kvaliteter. Områdets karaktär kan i stor utsträckning även bestå av: landskapsbilden, siktlinjer, variation eller enhetlighet av bebyggelsens gestaltning,

karaktärsgivande träd, kulturvärden samt om platsen ingår i en kulturhistorisk miljö. Bevaransvärda kvaliteter bedöms i det enskilda fallet vid bygglovprövning och/eller begäran om planbesked.

Den befintliga vägstrukturen i området är från 1920- och 1930-talen och har idag begränsad kapacitet. Vägarna är smala och saknar trottoarer. En utveckling av småskalig urbanitet och högre täthet i detta område förutsätter att vägnätets behov ses över. Den del som ligger inom det urbana skiktet ingår i parkeringszon A där parkeringstalet är i snitt 1 p-plats per enbostadshus. Om inte gatans mått kan breddas finns det exempelvis en lösning som heter grön rutt, där avfallskärl placeras endast på ena sidan av vägen. Lösningen förutsätter att körriktningen sker åt ett håll. En eventuell uppgradering av gatornas bredd kan bli aktuell om ett större kvarter eller område utvecklas där tillgänglighets- och säkerhetsaspekter kan ses över samordnat.

En utveckling av småskalig urbanitet och det behov av parkering som medföljer tätare bebyggelse kan här stå i kontrast till att bevara den lummiga och gröna karaktären. Där så är möjligt ska parkeringsbehov och lösningar ses över för att främja den gröna karaktären.

Om en fastighet ingår i skiktet med urban struktur bedöms i det enskilda fallet där parkeringszonerna också vägs in.



En utveckling med småskalig urbanitet innebär en något högre täthet än vad som finns idag. Byggnadskroppar kan delas upp i mindre volymer så att de bildar en inre rumslighet, likt gårdstun.

6.2. BYGATOR:

FÖRTÄTNING LÄNGS LOKALA HUVUDSTRÅK (SKÄLBYVÄGEN OCH BYLEDEN-EKVÄGEN)

De lokala huvudstråken får karaktären av bygator där bebyggelsen är mer sammanhängande, har en något större skala samt möjlighet till verksamheter som stärker service- och handelsutbudet.

De lokala huvudstråken kompletteras med en varierad och småskalig urban bebyggelse som tillför liv och rörelse till platsen. Bostäder blandas med verksamheter i bottenvåningarna som annonseras mot gatan. Ny bebyggelse ska syfta till att höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i området.

För fastigheter som gränsar till de lokala huvudstråken gäller principerna:

- Angränsande fastigheter till Skälbyvägen och Byleden-Ekvägen kan få en ökad byggrätt.
- Typologier: Småskaliga flerbostadshus.
- Byggnadshöjd: Högst fyra våningar. Högre höjder motiveras på vissa platser exempelvis i norra Barkarby i närhet till Barkarby station.
- Fastighetsstorlek: 400-700 kvm.
- Reglering av takvinklar motiveras (för ett arkitektoniskt uttryck).
- Prickad mark ses över.
- Användning: Förutom bostäder kan C, K och S användas för verksamheter och service.
- Gestaltning: Reglering av bottenvåningar som möter allmän plats.
- Parkering: En samordning och samutnyttjande av parkeringsplatser ska där så är möjligt eftersträvas.

Förutsättningar och behov

Fler verksamheter längs huvudstråken ställer eventuellt krav på fler in-och utfarter vilket kan påverka framkomligheten längs Skälbyvägen som försörjer området med busstrafik. En samordning av in- och utfarter till huvudstråk behöver ses över och om möjligt ska dessa ske från sidogator. Det får ej tillkomma fler in- och utfarter mot Skälbyvägen än vad det finns idag. Bredden för huvudstråkens körbanor får ej minskas, då bredden förutsätter att de kan trafikeras av busstrafik. Behov av parkeringsplatser ska ses över vid detaljplaneläggning.

För områden där förtätning längs huvudstråk är möjlig är områdets gröna och lummiga karaktär bevaransvärda kvaliteter. Områdets karaktär kan i stor utsträckning även bestå av: landskapsbilden, siktlinjer, variation eller enhetlighet av bebyggelsens gestaltning, karaktärgivande träd, kulturvärden samt om platsen ingår i en kulturhistorisk miljö. Bevaransvärda kvaliteter bedöms i det enskilda fallet vid bygglovprövning och/eller begäran om planbesked.



En utveckling utmed lokala huvudstråk innebär att Skälbyvägen och Byleden-Ekvägen kan få karaktären av bygator.

6.3. BIBEHÅLLEN SMÅHUS- OCH VILLAKARAKTÄR

För områden som enligt översiktsplanen ska utvecklas med bibehållen karaktär menas att en varsam förtätning är möjlig som i huvudsak ska bestå av bostäder. Ett tillskott av upplåtelseformer som annars saknas i området ses som positivt. Bebyggelsestrukturen ska utformas så att den ger möjlighet för verksamheter som stödjer lokalsamhället, men som inte är störande för omgivningen. Områdets gröna karaktär ska bevaras.

Bebyggelsen utvecklas i enlighet med hur området ser ut idag. Skalan om två våningar och friliggande småhus bibehålls med användningen bostadsändamål. För dessa områden innebär en utveckling som är anpassat till hur det ser ut idag, där främst avstyckningar av fastigheter är det som utgör en möjlig utveckling.

För småhusområden inom skiktet bibehållen karaktär gäller principerna:

- Fastighetsstorlekar: Minsta fastighetsstorlek är 700 kvm.
- Exploateringsgrad: 25 % av fastigheten får bebyggas (inkluderar lovbefriade åtgärder).
- Typologier: Friliggande småhus, parhus.
- Kulturvärden: Byggnadens placering, förgårdsmark, våningshöjd, lummig och grön karaktär.
- Byggnadshöjd: Högst två våningar.
- Förgårdsmark regleras och prickad mark ses över.
- Avstånd till fastighetsgräns, som i normalfallet är 4,5 m.
- Användning: Förutom bostäder kan där så är lämpligt verksamheter motiveras som stödjer lokalsamhället.

- Reglering om hur många lägenheter som tillåts per fastighet.
- Tillgänglighet: Fastigheter ska uppfylla tillgänglighetskraven.
- Dagvatten och topologi: Fastigheter ska uppfylla en storlek och form så att dagvatten kan tas om hand inom fastigheten.
- Parkering: Parkering sker enligt Järfällas parkeringsnorm. Parkering ska tillgodoses inom den egna fastigheten.
- Andel hårdgjord mark samt lokaliseringsbestämmelse för förgårdsmark kan behöva regleras för att hantera dagvatten.

Förutsättningar och behov

Bebyggelse som berörs av principen bibehållen karaktär utvecklas i stort sett som områdena ser ut idag, där i huvudsak avstyckningar av fastigheter är det som utgör en möjlig utveckling. Områdena består av friliggande småhus för i huvudsak bostadsändamål. Fastigheterna ska vara lämpliga för bostadsändamål, uppfylla tillgänglighetskraven för bostäder samt ha en marknivå och topologi som är ändamålsenlig för hantering av bland annat dagvatten och övriga omständigheter som kan finnas i det enskilda fallet. Godtagbara anordningar för vatten och avlopp ska tillgodoses. Därutöver ska tillkommande fastigheter ha en grön och lummig karaktär i enlighet med områdets övriga landskapsbild. In- och utfarter samt skaftvägar ska i möjligaste mån samordnas.

För dessa områden är bebyggelsens skala och placering samt områdets gröna och lummiga karaktär bevaransvärda kvaliteter samt den befintliga vägsträckningen och kvartersindelningen. Områdets karaktär kan i stor utsträckning även bestå av: landskapsbild, siktlinjer, variation eller enhetlighet av bebyggelsens gestaltning, karaktärsgivande träd, kulturvärden samt om platsen ingår i en kulturhistorisk miljö. Bevaransvärda kvaliteter bedöms i det enskilda fallet vid bygglovprövning och/eller begäran om planbesked.

Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske då åtgärden sker inom område med sammanhållen bebyggelse och kräver planläggning.



Bild av en befintlig gata i Skälby. Bebyggelsen består av friliggande småhus eller parhus där områdenas gröna och lummiga karaktär är framträdande. För områden med bibehållen karaktär kan utveckling främst ske genom att nya fastigheter för bostadsändamål bildas.

7. ANALYS

När nya planer och plankartor tas fram utgår man från perspektivet att planen ska gälla i uppåt 100 år, som många planer har visat sig göra. Det är därför av största vikt att placera Barkarby och Skälby i sitt nuvarande sammanhang och samtidigt ha med ett framtidsperspektiv över kommande utveckling.

En utveckling enligt ovan nämnda planeringsprinciper innebär en utveckling som uppfyller målen om hur Järfälla ska utvecklas på ett hållbart sätt i enlighet med översiktsplanen. På så sätt främjas en utveckling som är tidsenlig, är lämplig med hänsyn till områdets karaktär och lokalisering i förhållande till befintlig infrastruktur samt där goda bostadsfastigheter kan skapas. Med riktlinjer som grund för planläggning och bygglovsprövning tas ett samlat grepp över hur utvecklingen kan ske.

För samtliga fastigheter gäller attefallsåtgärderna och friggebodsreglerna för en- och tvåbostadshus, vars utnyttjande är svårt att förutse men som innebär en potentiell rättighet för utbyggnad inom den egna fastigheten. Attefallsåtgärderna innebär att man på en villafastighet kan uppföra ett bostadskomplement om 30 kvm, tillbyggnad om högst 15 kvm bruttoarea, högst två takkupor, samt inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Friggebodreglerna ger därutöver rätt att under vissa förutsättningar uppföra en byggnad om 15 kvm.