



Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun

Beslutat av: Kommunfullmäktige

XXXX-XX-XX

Diarienummer: KS 2022/327-20

Innehåll

Sammanfattning	3
Riktlinjens syfte	3
Bakgrund.....	4
Områdesavgränsningar	4
Riktlinje kring detaljplanering i villaområden	5
Övergripande principer	5
Planeringsförutsättningar och aspekter att ta hänsyn till vid planändring	6
Förutsättning för ny detaljplan i syfte att möjliggöra styckning	7
Områdesspecifika principer som ska uppfyllas vid prövning av ny detaljplan.....	9
Arninge-Ullna	9
Ella gård	11
Ella park	13
Ensta	15
Erikslund	17
Gribbylund	19
Lahäll.....	21
Löttingelund.....	23
Lövbrunna	25
Näsbypark norra	27
Näsbypark södra	30
Näsbypark västra	32
Roslags-Näsby (Mosstorp)	34
Roslags-Näsby (Enhagsbacken)	36
Skarpäng.....	37
Täby kyrkby.....	39
Täby kyrkby, (Byle)	41
Vallabrink	43
Vallatorp	45
Viggbyholm Norra	47
Viggbyholm södra	49
Visinge	51
Bastuholmen	53
Äldre planeringsunderlag och rapporter.....	54

Sammanfattning

Under 2011-2012 gjordes ett processarbete i kommunen som resulterade i ett beslut om att inte längre upprätta detaljplaner för enskilda småhusfastigheter i syfte att ändra en viss bestämmelse i gällande detaljplan, så kallade frimärksplaner. I samband med det fattades också beslut om att se över kommunens planbestånd i ett större sammanhang och uppdatera äldre detaljplaner som bedömdes vara i behov av att moderniseras. Detta arbete kom att benämnas *renovering av detaljplaner*.

De hittills genomförda renoveringsplanerna har varit mer komplexa och tidskrävande än vad som initialt bedömdes. Samhällsutvecklingskontoret har därför inte haft möjlighet att i planerad omfattning arbeta med att renovera detaljplaner i enlighet med ursprungstanken. Därmed har syftet med renoveringsarbetet inte kunnat uppnås.

Samhällsutvecklingskontoret har därför i en översyn gått igenom nuvarande förhållningssätt till prioriteringslistan för renoveringsplaner och öppnar nu möjligheten för fastighetsägare att ansöka om planbesked för en enskild fastighet. Detta under förutsättning att uppställda kriterier kan uppfyllas.

Villabebyggelsen i Täby kommun har sedan Roslagsbanans tillkomst på 1880-talet i olika takt vuxit fram ur odlingssamhällen, stationssamhällen och sommarstugeområden, vilket gett kommunens områden olika kvaliteter och karaktärer. Av den anledningen går det inte att generalisera inriktningen för den framtida utvecklingen av villafastigheter i kommunen, utan olika förutsättningar gäller på olika platser. För att tydliggöra de platsspecifika värden som bör värnas anges i avsnittet *Områdesspecifika principer som ska uppfyllas vid prövning av ny detaljplan* vad som gäller vid förändring och vilka krav som ska uppfyllas vid ansökan om planbesked. Trots att de platsspecifika kriterier som anges i detta dokument uppfylls, kan planbesked nekas. En eller flera frågor kan också komma att behöva utredas djupare innan det går att fatta beslut om planbesked.

Riktlinjens syfte

Syftet med dokumentet är att ge fastighetsägare tydlighet och vägledning vid prövning av ny detaljplan för enskilda småhusfastigheter. Syftet är också att ge stöd till kommunens tjänstemän och beslutsfattare vid bedömning om planbesked och under planprocessen. Dokumentet ska läsas ihop med kommunens övriga styrdokument.

Bakgrund

Efter en lång tradition av detaljplaneändringar i form av planläggning av enskilda småhusfastigheter, så kallade frimärksplaner, beslutade stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2012 § 28 att godkänna ett nytt riktlinjedokument "Stadsbyggnadskaraktärer – riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden". Av riktlinjedokumentet framgår att kommunens principiella hållning ska vara att inte längre upprätta detaljplaner för enskilda småhusfastigheter i syfte att ändra en viss bestämmelse i gällande detaljplan. Denna typ av planering ansågs kortsiktig och ineffektiv eftersom planeringen då inte görs i ett större sammanhang. I samband med beslutet att inte fortsätta upprätta frimärksplaner, togs beslut i stadsbyggnadsnämnden att påbörja en förstudie med inriktningen: hur kan äldre detaljplaner renoveras? Förstudien för renovering av detaljplaner godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 september 2013 § 131.

De hittills genomförda renoveringsplanerna har varit mer komplexa och tidskrävande än vad som initialt bedömdes. Samhällsutvecklingskontoret har därför inte haft möjlighet att i planerad omfattning arbeta med att renovera detaljplaner i enlighet med förstudien. Därmed har syftet med renoveringsarbetet inte kunnat uppnås.

Kommunen har därför i en översyn gått igenom nuvarande förhållningssätt till prioriteringslistan för renoveringsplaner. Översynen har resulterat i ett förslag där stora delar av prioriteringslistan stryks. Istället återinför kommunen möjligheten för fastighetsägare att ansöka om planbesked för en enskild fastighet, så kallad frimärksplanering. Resultat av arbetet redovisas i promemorian - *Översyn av renoveringsplaner*, daterad den 14 november 2022.

Områdesavgränsningar

Utifrån genomgång av befintliga detaljplaner, analys av fastighetsstorlekar, platsbesök, topografi, landskapsbild, bebyggelsestruktur, växtlighet och gatuutformning har specifika och särskiljande kvaliteter och karaktärer påvisats. Med hänsyn till dessa aspekter har dokumentets geografiska avgränsningar utformats, varför dessa inte alltid följer vedertagna kommungränser. Ensamma gårdsmiljöer och hus utanför kommunens tätortsområden har uteslutits i arbetet.

Riktlinje kring detaljplanering i villaområden

Övergripande principer

Täby ska utvecklas med kvalitet och genom omsorgsfull planering för attraktiva och trygga miljöer för såväl boende, företagare som besökare. Halva Täby ska vara grönt och hela Täby hållbart. Kommunen klargör i översiktsplanen Täby 2050 - staden på landet, antagen av kommunfullmäktige den 19 april 2022 § 58, att stads- och bostadsutveckling huvudsakligen ska ske i närheten av Roslagsbanans stationer. Övrig bebyggelsestruktur, däribland kommunens småhus- och grupphusområden, ska inte genomgå några större förändringar utan behålla sin befintliga karaktär.

Villabebyggelsen i Täby kommun har sedan Roslagsbanans tillkomst på 1880-talet i olika takt vuxit fram ur odlingssamhällen, stationssamhällen och sommarstugeområden, vilket gett kommunens delar olika kvaliteter och karaktärer. Av den anledningen går det inte att generalisera inriktningen för den framtida utvecklingen av småfastigheter i kommunen, utan olika förutsättningar gäller på olika platser.

Vid all förändring genom ny detaljplan krävs att det nya förslaget fortsatt beaktar den tydliga villakaraktern och värnar om de kvaliteter som det berörda området innehar. Nyttillkommande bebyggelse ska tydligt kunna avläsas som villabebyggelse. Det kan till stora delar uppnås genom att reglera fastighetsstorlek, högsta tillåtna exploateringsgrad, antalet lägenheter samt tomt- och bebyggelsestrukturer. På vissa strategiska, centrala platser kan det vara motiverat att frångå den traditionella villabebyggelsen.

För att beakta och värna kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer och byggnader, kan det i specifika fall bli aktuellt att stärka dessa värden. Bebyggelse som uppförts tidigare än 1920 utgör idag en begränsad del av samhällets bebyggelsebestånd och ska därför beaktas vid förändring. Vid upprättande av nya detaljplaner kan därför skydds- och varsamhetsbestämmelser vara aktuella att införa.

För att tydliggöra de platsspecifika värden som bör värnas anges i avsnittet *Områdesspecifika principer som ska uppfyllas vid prövning av ny detaljplan* vad som ska gälla vid förändring och vilka krav som ska uppfyllas vid ansökan om planbesked. Inför ny planläggning ska alltid den gällande detaljplanen studeras och beaktas. Det kan finnas begränsningar och förutsättningar som fortsatt är gällande och därmed påverkar framtagandet av ny detaljplan.

Grupphusområden är inte lämpliga att hantera med planändring för en enskild fastighet (frimärksplanering). Områdena är i regel planerade med en tydlig och medveten enhetlighet som fortsatt ska beaktas. Eventuella förändringar av detaljplan i grupphusområden bör därför ske i ett större och samlat grepp för att områdena inte ska förlora sina värden och kvaliteter.

Planeringsförutsättningar och aspekter att ta hänsyn till vid planändring

Trots att de platsspecifika kriterier som anges i detta dokument uppfylls, kan planbesked ändå nekas. En eller flera frågor kan behöva utredas djupare innan det går att fatta beslut om att påbörja ett nytt planarbete. Även under pågående planprocess kan oväntade frågor behöva hanteras och utredas, vilket kan påverka genomförbarhet, tid och kostnader. I vissa fall kan detta innebära att detaljplanearbetet behöver avbrytas.

Följande aspekter är vanligt förekommande och kan innebära behov av utredning eller medföra att positivt planbesked inte kan medges, trots att övriga kriterier uppfylls:

- Roslagsbanans riksintresseprecisering och fastigheternas avstånd till Roslagsbanan.
- Buller och vibrationer samt urspårningsrisk från Roslagsbanan.
- Riskavstånd till primära och sekundära transportleder för farligt gods.
- Buller och luftkvalitet från större vägar.
- Närhet till riksintresseområden, till exempel för kulturmiljövård och naturvård.
- Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader. Byggnader som uppförts tidigare än 1920 ska särskilt beaktas.
- Fornlämningar och fornlämningsområden.
- Områden med risk för översvämning vid extrema skyfall.
- Dagvattenhantering. Markåtgärder får inte ändra flödet eller på annat sätt försämra för intilliggande fastigheter.
- Begränsningar i kommunal infrastruktur, till exempel vägar, VA-system och ledningar.
- Större markförändringar. Schaktning, sprängning eller markutfyllnader ska undvikas.
- Höga ekologiska värden.

- Tillfartsbegränsningar till och från fastighet. Tillgänglighetskrav måste kunna uppfyllas.
- Riskavstånd från verksamheter.
- Markföroreningar från tidigare verksamheter, till exempel handelsträdgårdar, bilverkstäder och kemptvättar ska utredas.
- Strandskydd. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet oavsett tidigare beslut och frågan om upphävande behöver hanteras i planarbetet.
- Höjda havsnivåer. Hänsyn behöver tas till förhöjda havsnivåer. Grundläggning ska ske så att nivå på färdigt golv ligger lägst +2,7 meter (RH2000).
- Säkerställande av fastighetsgränser.
- Fastighetsbildningslagen och rådande praxis. Lantmäteriet ska kunna göra bedömning om lämplig fastighetsbildning.
- Hänsyn till omgivande fastighetsägare. En grundläggande förutsättning är att hänsyn tas till grannar och omgivning i den utsträckning som krävs.

Kommunen ser med fördel att flera fastighetsägare kan samverka och hantera samma frågeställning inom en och samma detaljplan. Vid ansökan om planbesked ska möjligheten att samverka med grannar inom ett kvarter ha undersökts innan planbesked kan ges.

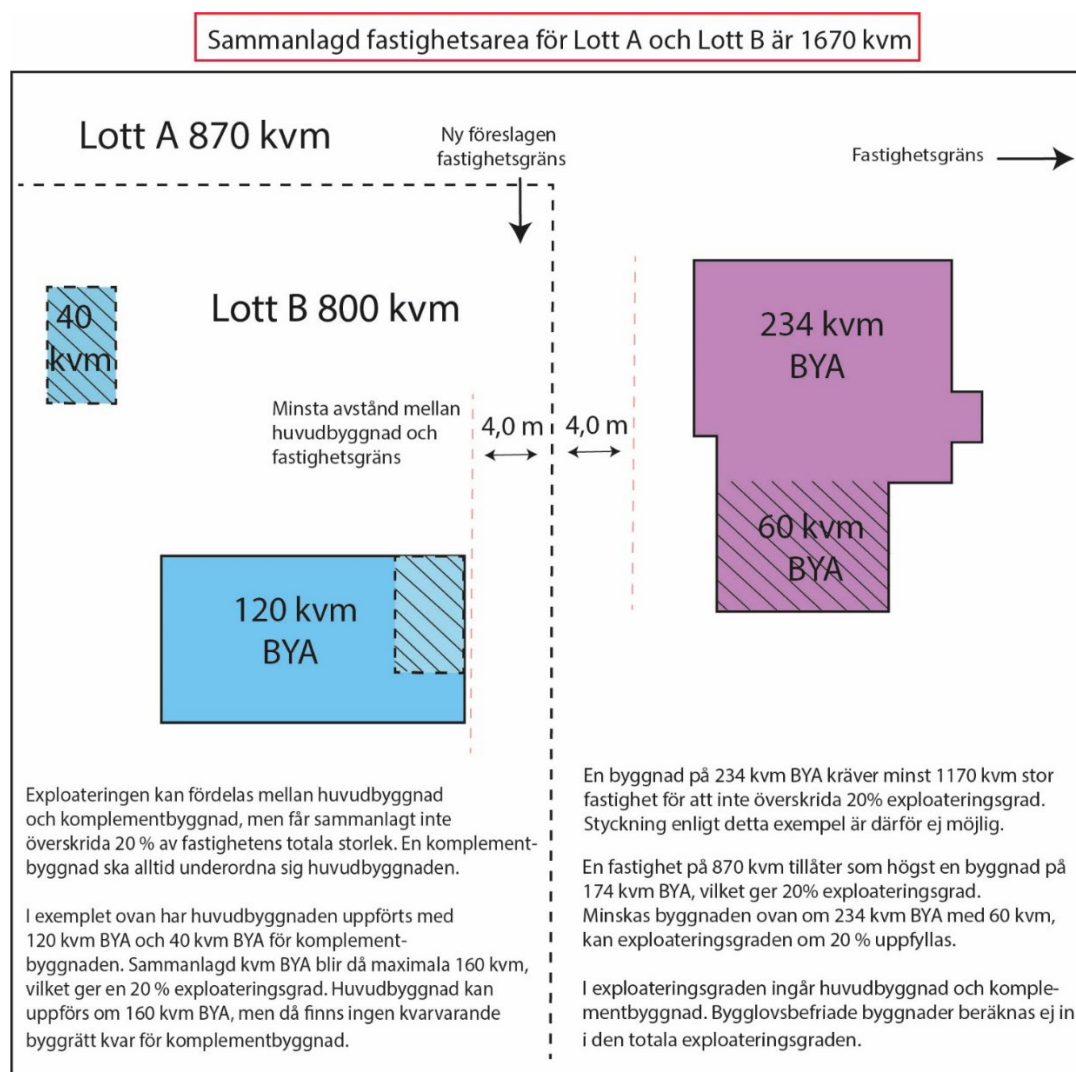
Förutsättning för ny detaljplan i syfte att möjliggöra styckning

I de fall en ansökan om planbesked görs i syfte att möjliggöra styckning av en fastighet för att bilda en eller flera nya fastigheter gäller för berörda fastigheter att:

- Samtliga berörda fastigheter (ursprungsfastighet och tillkommande fastighet/-er) måste uppfylla kravet på områdesspecifik minsta fastighetsstorlek.
- Ursprungsfastigheten (Lott A) måste uppfylla riktlinjens procentangivelse angående största exploateringsgrad om 20%. En stor byggnad kräver således en stor fastighet för att klara av utpekad exploateringsgrad.
- Den tillkommande fastigheten (Lott B) måste uppfylla både procentangivelse angående största exploateringsgrad om 20% och förhålla sig till maximal tillåten byggnadsarea (BYA) om max 200 kvm. Det innebär att en fastighet som är 800 kvm stor, kan tillåtas att maximalt bebyggas med 160 kvm byggnadsarea (BYA). Inom en fastighet om 1 200 kvm, tillåts dock max 200 kvm byggnadsarea (BYA), vilket motsvarar ca 17% exploateringsgrad.

Beräkningsmetoden utgår från att ytorna ska uppfyllas för landareal. De fastigheter som omfattar vattenområden kan inte tillgodoräkna ytorna för de delar som utgörs av vatten.

Nedan redovisas ett exempel på styckning av en fastighet med en redan befintlig huvudbyggnad, där minsta tillåtna fastighet är reglerad till 800 kvm och maximal byggnadsarea (BYA) får vara högst 20% av fastighetens yta. Inom begreppet byggnadsarea ingår huvudbyggnad, komplementbyggnader och andra bygglovspliktiga byggnader.



Exempel på fastighetsbildning och exploateringsgrad.

Områdesspecifika principer som ska uppfyllas vid prövning av ny detaljplan

Arninge-Ullna



Figur 1. Avgränsning Arninge-Ullna. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Arninge-Ullna har under 2010-talet genomgått en stor stadsomvandling, från ett lantligt jordbrukssamhälle med hästhagar till en blandad stadsmiljö med service, skola, verksamheter och nya moderna bostäder.

Den pågående stadsutvecklingen har skett med omsorg och eftertanke för att kunna bevara områdes historiska kvaliteter. Gårdsmiljöer med äldre byggnader och grönområden med fornlämningar finns bevarade och integrerade i området. Den äldre bebyggelsen utgörs främst av lantliga byggnader kopplat till häst- och jordbruksverksamheten som bedrivits på platsen tidigare. Bebyggelsen omgärdas av ädellövskog som tillför karaktär till platsen.

Bostadsbebyggelsen som uppförts varierar från traditionella och tidstypiska rad- och grupphus till moderna stadsvillor. Naturen är påtagligt närvarande och angränsar till de flesta bostäderna. Generösa park- och skogsområden bidrar med naturliga och

lummiga kvaliteter. Färgsättning och materialval på bebyggelsen harmoniserar med sin naturliga omgivning.

Området regleras av två nyligen upprättade detaljplaner, D263 från 2011 och D 305 från 2015. Gällande detaljplaner anses vara aktuella och frimärksplanering är endast aktuellt i de fall tidigare fel i utbyggnad av detaljplanen skett eller på grund av annan omständighet som nuvarande fastighetsägare inte råder över.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Buller från större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, strandskydd, äldre bebyggelse och fornlämningsområden.

Först när genomförandetid för gällande detaljplan löpt ut finns möjligheten att ansöka om planändring.

Områdesreglering

Frimärksplanering för de enhetliga gruppområdena är inte aktuellt annat än i de fall då eventuella uppenbara felaktigheter förekommer.

- Beakta bostadsområdenas enhetlighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar
- Beakta äldre bebyggelse

Ella gård



Figur 2. Avgränsning Ella gård. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Ella gård utgörs av såväl kompakta, enhetliga rad- och kedjehus som friliggande villor. Den äldsta delen utgörs av 20-talet villor utmed Stockholmsvägen som tillkom kring 1950-talet. Bebyggelsen varierar i utformning och gestaltning.

Väster om villabebyggelsen påbörjades under mitten av 1950-talet uppförandet av rationella enkla kedjehus. Bostadslängorna har anpassats och placerats utefter ett slingrande vägnät. Med generösa parker och omgärdad vegetation skapades tidigt ett grönt och lummig intryck av området.

Nästa utvecklingsetapp tillkom under 1970-talet längre västerut i området. Området byggdes ut med kompakta rad- och kedjehus. Byggnadsstilen och trafiksepareringen ger ett tydligt avtryck från den tidens ideal.

De olika områdena regleras av olika detaljplaner. Den ursprungliga stadsplanen för villorna benämns S2. Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Istället regleras en stor andel av dessa fastigheter med fastighetsindelningsbestämmelser.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

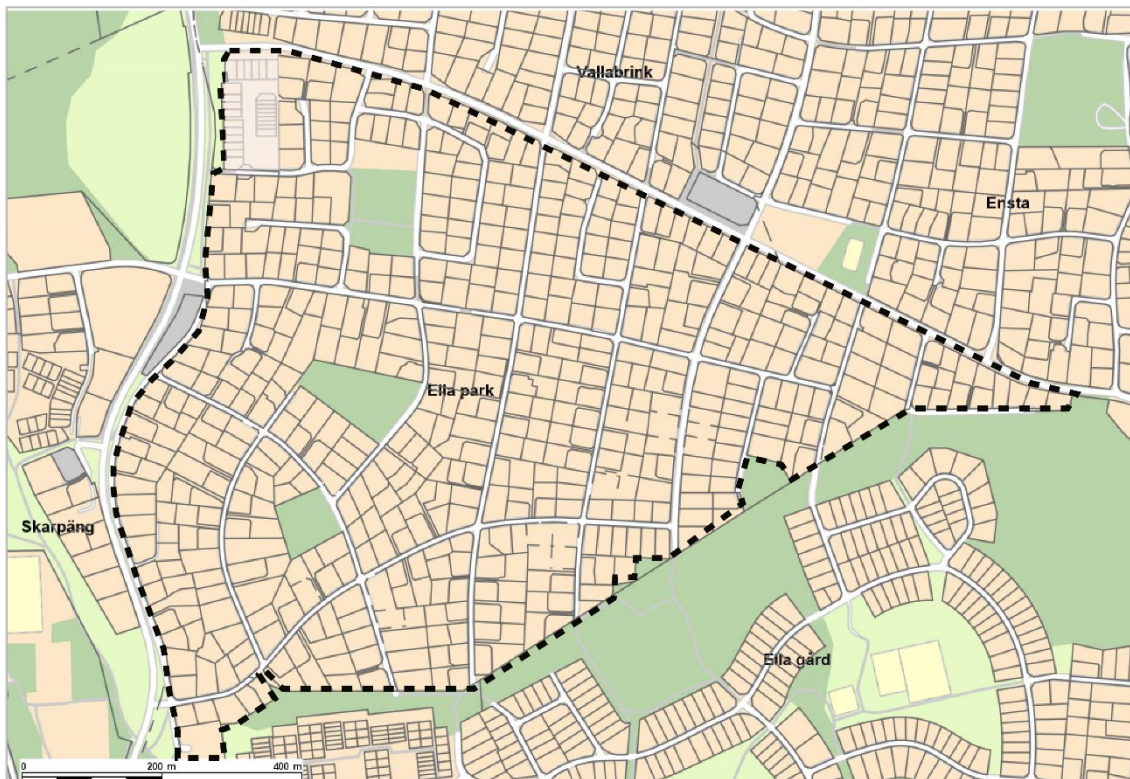
Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Områdesreglering:

Frimärksplanering avser villabebyggelsen. För de enhetliga grupphusområdena är frimärksplanering inte aktuellt annat än i de fall då eventuella uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm för villatomterna
- Total exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Ella park



Figur 3. Avgränsning Ella park. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Ella park är ett kuperat område som från 1930-talet gradvis omvandlats från sommarstugor till permanenta villor. Ett mindre grupphusområde förekommer i nordväst. En större utbyggnad av villor skedde under 1950- och 1960-talen. Det förekommer många tidstypiska byggnadsdetaljer och materialval i form av puts och tegel från denna period.

Tomter och vägar har omsorgsfullt anpassats till topografi och terräng. Bevarade bergs- och skogspartier bidrar till en lummig och grön karaktär.

Den ursprungliga stadsplanen E12 från 1929 har över tid ersatts med nyare detaljplaner. År 2019 antogs en ny övergripande detaljplan (D333) för stora delar av området. Planen har beaktat och bekräftat områdets värden och villakaraktär. Marginell centrumutveckling och mindre flerbostadshus har möjliggjorts i strategiska lägen.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Först när genomförandetid för gällande detaljplan löpt ut finns möjligheten att ansöka om planändring.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Ensta



Figur 4. Avgränsning Ensta.

Karaktärsdrag för området:

Ensta utgörs av ett äldre villasamhälle som är framvuxet utmed Roslagsbanan och i närheten till Täbys centrala delar. Området har inspirerats av 1900-talets tidiga planeringsideal. Byggnaderna och tomterna har omsorgsfullt anpassats till det kuperade landskapet och de naturliga förutsättningarna. Vägnätet slingar sig genom området och skapar en oregelbundenhet med smala, intima gaturum. Bevarade naturområden och den direkta närheten till angränsande natur- och rekreationsområden skapar en grön och lummig karaktär.

Bebyggelsen skiftar från tidstypiskt gedigen tegel- och putsarkitektur från 1950- och 1960- talen till 1970-talets standardiserade kataloghus.

Planläggningen har utgått från en större omfattande styckningsplan E17 från 1933, där större glesa naturtomter tillskapades. Efter ett större omfattande renoveringsarbete för merparten av den ursprungliga planen antogs 2019 två nya detaljplaner för området, D336 och D342. Planerna har utgått från att bekräfta den befintliga bebyggelsen och slå

vakt om områdets tydliga villakarakter. Marginell centrumutveckling har möjliggjorts i strategiska lägen. Detaljplan S121 från 1973 gäller i stora delar av områdets västra del.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Närhet till Roslagsbanan, buller utmed järnväg och större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter

Först när genomförandetid för gällande detaljplan löpt ut finns möjligheten att ansöka om planändring.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Områdesreglering:

Planering av enskilda fastigheter är inte aktuellt för Erikslund, då hela området utgörs av sammanhållen grupphusbebyggelse. Eventuell förändring ska ske i ett samlat grepp.

- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta bebyggelsens enhetlighet.
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar
- Tillägg och förändring av området bör ske med försiktighet.

Gribbylund



Figur 6. Avgränsning Gribbylund. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Centralt placerat i området ligger Gribbylunds gård, där det fram till 1920-talet bedrevs jordbruk och odling. Skogsområden och åkerlandskap började styckas av för att tillskapa tomter för fritidsändamål. Under 1940-talet började en permanentbyggelse uppföras och sakteliga förändrades områdets karaktär. Fram till 1970-talet var nuvarande Gribbylund relativt glest exploaterat. Därefter tog utvecklingen av villafastigheter kraftigt fart. Området har också utvecklats med grupphusbebyggelse med tidstypiska planeringsideal, med mindre kompakta tomter och bostadslängor. Byggnadernas färg, form och material kan tydligt kopplas till 1970- och 80-talen. Delar från det historiska odlingslandskapet går fortsatt att utläsa kring de bevarade gårdsmiljöerna.

Vägnätet är utbyggt efter sin tids planeringsideal. Justeringar har gjorts för att anpassa trafikinätet till busstrafik. Mellan de gruppvisa områdena finns ett gent och finmaskigt nät för gående och cyklister.

Planläggningen av Gribbylund har vuxit fram med en rad olika detaljplaner som tillsammans skapar en sammanhängande helhet. Varje detaljplan och delområde bidrar till kommundelen med sin speciella karaktär gällande färg, form och materialval.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

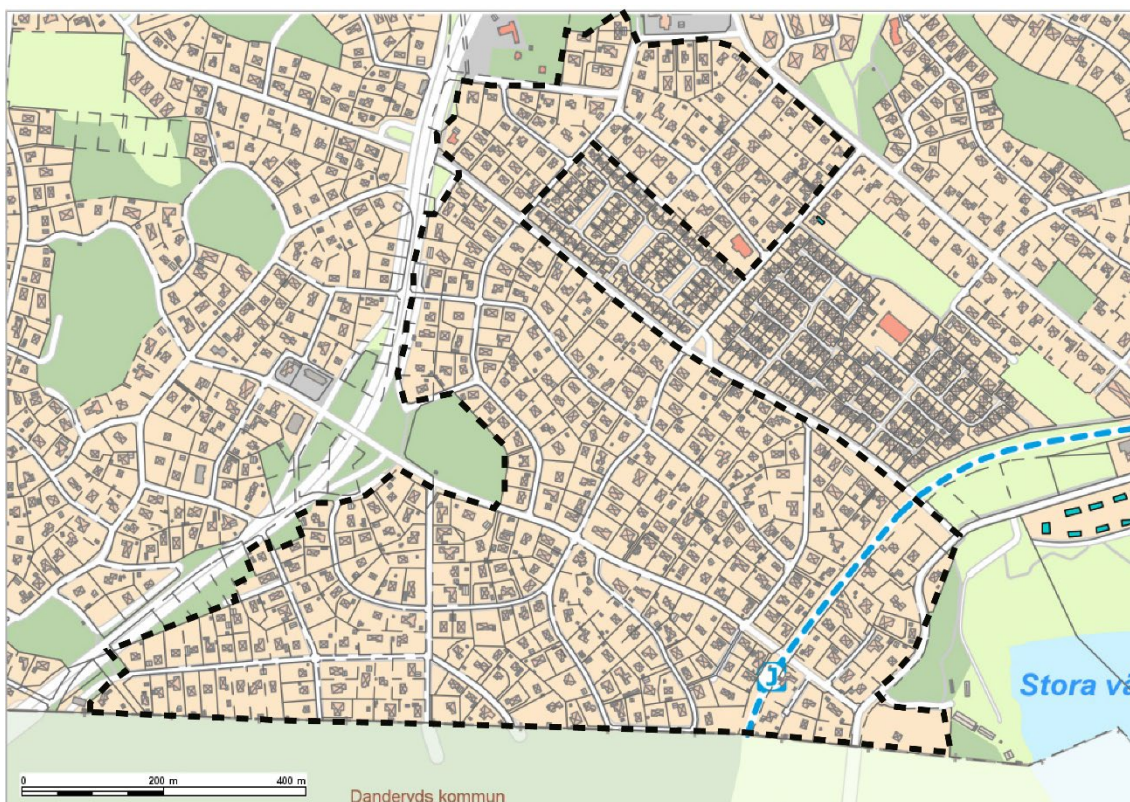
Närhet till Roslagsbanan, buller utmed större vägar, strandskydd, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter och fornlämningar.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. För de enhetliga grupphusområdena är inte frimärksplanering aktuellt annat än i de fall då eventuella uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Lahäll



Figur 7. Avgränsning Lahäll

Karaktärsdrag för området:

Lahäll har sitt ursprung från 1920-talet som ett sportstugeområde. Med skogbeklädda höjdparter intill Näsbyviken skapades goda förhållanden för den tidens nyväckta friluftsideal. Enstaka spår från historien kan utläsas i bevarade sportstugor, som idag omvandlats till komplementbostad. Området bytte relativt omgående skepnad till ett villaområde och utvecklingen har därefter gradvis fortsatt. Det går att avläsa tydliga årsringar från flera olika decennier i bebyggelsens utformning och materialval.

Bebyggelse, tomter och vägstruktur har konsekvent anpassats till den varierade topografin.

Den ursprungliga stadsplanen N14 från 1930-talet renoverades 2019 och ersattes med detaljplanerna D339 och D344. Planerna slår vakt om den tydliga villakaraktern i detta kuperade område. Exploateringsgraden är något mer begränsad än inom andra liknande genomförda renoverade detaljplaner. Anledningen har varit att undvika större sprängningar, schaktning eller utfyllnader på de kuperade tomterna.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

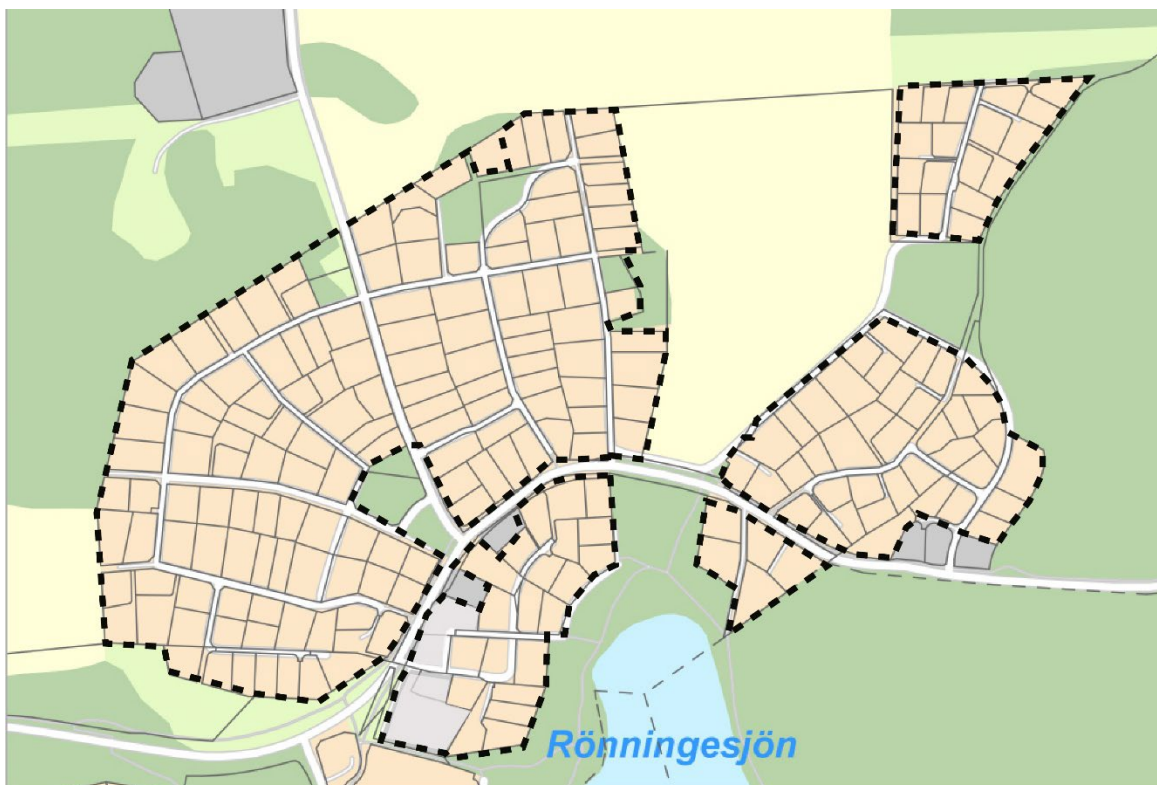
Närhet till Roslagsbanan, buller utmed större vägar, närhet till E18 och dess riksintresse, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter och fornlämningar.

Först när genomförandetid för gällande detaljplan löpt ut finns möjligheten att ansöka om planändring.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 160 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Löttingelund



Figur 8. Avgränsning Löttingelund. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Löttingelund är ett lantligt område som under 1920-talet växte fram som ett sommarstugeområde. I takt med att den angränsande kommundelen Gribbylund utvecklades under 1970-talet, började även utvecklingen av villabebyggelse för Löttingelund bli intressant. I de upprättade stadsplanerna L4 från 1984 och L6 från 1986 bekräftas stora villatomter med reglerad minsta fastighetsstorlek om 1200 kvm, i syfte att behålla det lantliga och lummiga intrycket. Vid framtagandet av detaljplanerna bedömdes det viktigt att slå vakt om områdets lantliga karaktär.

Bebyggelseutformningen skiftar i karaktär och uttryck. Bebyggelsen spänner från enklare hus med spår från tidigare sommarstugebebyggelse till mer moderna arkitektritade byggnader. Den skiftande terrängen och omgärdande skogs- och odlingslandskapet förstärker det lantliga intrycket.

År 2016 planlades ett område för radhusbebyggelse längs med Löttingelundsvägen och kort därefter uppfördes en enhetlig bebyggelse. Sedan 2019 pågår ett liknande planarbete som angränsar till detta område.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Enskilt huvudmannaskap för väg och VA, buller från större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 1200 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Lövbrunna



Figur 9. Avgränsning Lövbrunna.

Karaktärsdrag för området:

Lövbrunna planlades för bostadsbebyggelse i början på 2000-talet. Området var tidigare ett odlingslandskap med den gamla gårdsmiljön Lövbrunna i centrum. Viss småhusbebyggelse förekom. Med den nya detaljplanen följde en betydligt tätare kommunedel, med detaljerade utformningsbestämmelser för såväl villor, flerfamiljshus som för verksamhetsområdet.

Den gamla gårdsmiljön är riven, men ny bebyggelse är uppförd med inspiration från den äldre bebyggelsen som under planeringen av det nya området framhölls som en betydelsefull kulturbärare. Lindallén som sträcker sig genom de centrala delarna av Lövbrunna har bevarats och utgör numera ett gång- och cykelstråk.

Fastighetsstorlekar regleras olika inom planområdet, med syfte att beakta de angränsande natur- och kulturvärdena.

De detaljplaner som reglerar bostadsbebyggelsen benämns D215 och D299. De två detaljplanerna bedöms vara aktuella och de regleringar som planen anger om minsta fastighetsstorlekar och bebyggelsens exploateringsgrad är väl anpassade efter områdets förutsättningar. Frimärksplanering är därför inte aktuellt i detta område annat än i de eventuella fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Kända fornlämningar i anslutning till området. Angränsande riksintresseområde för kulturmiljövården, risk för översvämning vid extrema skyfall.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek: Anges i gällande detaljplan
- Exploateringsgrad: Anges i gällande detaljplan
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar
- Beakta kulturmiljöaspekter och fornlämningsområde

Näsby park norra



Figur 10. Avgränsning Näsby park norra. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Områdets ursprungliga utformning härstammar från två byggnadsplaner. Den södra delen av detta område är uppbyggt från byggnadsplanen N10 från 1927. Den norra delen har sitt ursprung från byggnadsplanen V1 från 1935. Båda planerna hämtar tydlig inspiration från det tidiga 1900-talets naturorienterande stadsplaneideal med större tomter och betydelsefull grönska.

Området har vuxit fram från ett sommarstugeområde och enstaka villor. Genom järnvägens utbyggnad utvecklades såväl villabebyggelsen som området kring Näsbypark centrum. Området har än idag en tydlig naturkaraktär med ett slingrande och terränganpassat vägnät. Tomterna och bebyggelsen har också anpassats till den skiftande terrängen. Området utmed Centralvägen från Näsbypark centrum till Näsaängsbadet är välbevarat med en tydligt bevarad tomtstruktur, konsekvent indragna hus från gatan och stor andel bevarad grönyta. Centralvägens raka dragning och visuella kontakt med vattnet ger området stora allmänna värden.

Bebyggelsen i övriga delar av området varierar i utformning och materialval som spänner över hela 1900-talets olika epoker. Variationen visar på den gradvisa utvecklingen som skett i området.

Inom områdets nordvästra del växte under 1950-talet det enhetliga grupphusområdet Norskogen fram. Byggnadsplanen N25 (1956) banade väg för ett rationellt och för den tiden modernt bostadsområde. Bebyggelsen är låg med flacka tak och anpassad efter terrängen och vägdragningen. Skogen och naturen är påtagligt närvarande, vilket bidrar till ett grönt intryck av området.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter, hänsyn till tomt- och bebyggelsestruktur.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för det enhetliga grupphusområdet är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 1000 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta Norskogens enhetliga bebyggelsekaraktär
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar
- Beakta tomtstrukturen invid Centralvägen

Näsbypark södra



Figur 11. Avgränsning Näsby park södra. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Villaområdet är framväxet på Näsby slotts tidigare ägor. I samband med Roslagsbanans tillkomst blev området mer tillgängligt och attraktivt. I den första byggnadsplanen N9 från 1934 belystes trädgårdsstadens stadsplaneideal, vilket tydligt präglar området än idag. De stora och generösa tomterna har väl anpassas till terrängen och det slingrande vägnätet. Byggnaderna är ofta indragna från gatan och ger plats åt grönska och träd. Tillsammans med flertalet sparade grönområden och bevarade alléer skapas ett grönt och lummigt intryck av området.

Bebyggelsens utformning och materialval varierar och spänner över hela 1900-talets olika epoker och visar den gradvisa utvecklingen av området.

Ett enhetligt område med sammanbyggda hus återfinns längs med Långa raden. Den låga och täta byggelsen ansluter till slottets grönområden.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

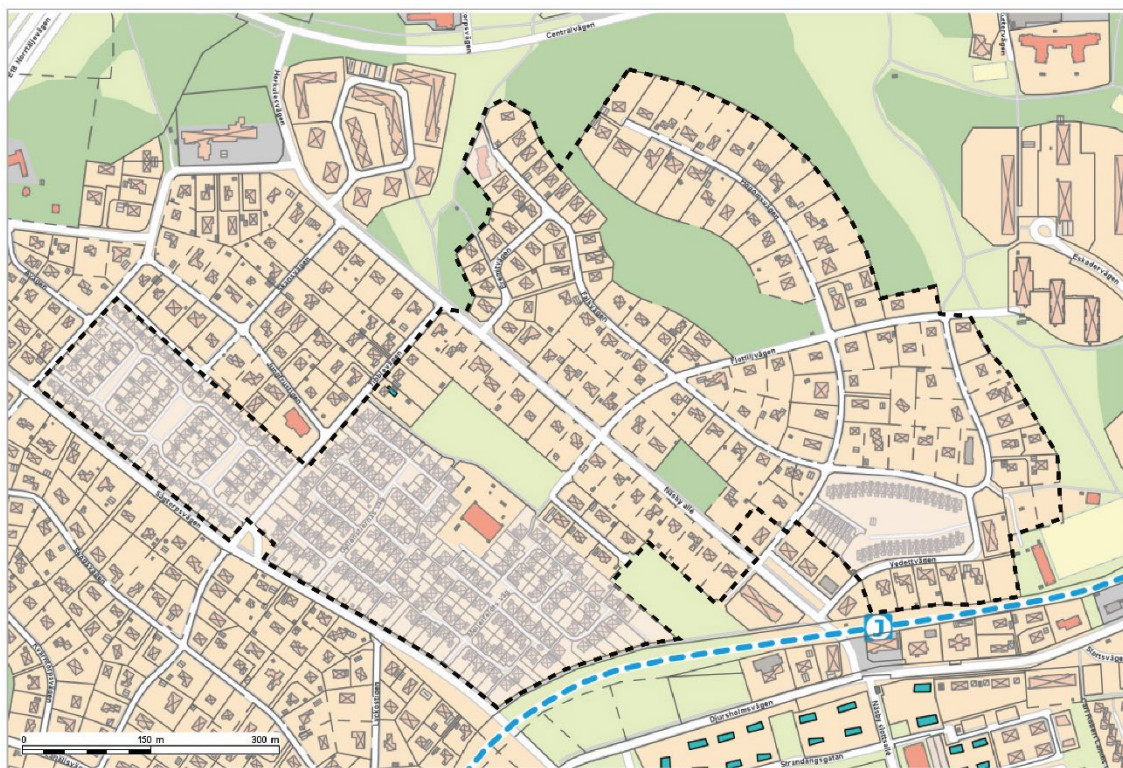
Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter, strandskydd, förhöjda havsnivåer, trädalléer och hänsyn till tomt- och bebyggelsestruktur.

Områdesreglering:

Frimärksplanering för det enhetliga grupphusområdet är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 1200 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta Långa radens enhetliga bebyggelsekaraktär
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Näsbypark västra



Figur 12. Avgränsning Näsby park västra. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Denna del av Näsbypark har sitt ursprung i den omfattande byggnadsplanen N13 från 1935, med tydlig inspiration från 1910- och 1920-talens idéer om trädgårdsstaden. Den karaktäristiska Näsby allé skär igenom området och påminner om Näsby slotts historia. Bebyggelsen förhåller sig konsekvent till gatan med tydligt indragna hus och väl tilltagen förgårdsmark. Övriga områden har utformats med en tydlig anpassning till natur och terräng, vilket gjort att det gröna och lummiga intrycket fortfarande är betydande för området. Området har även behållit mycket av sin ursprungliga bebyggelsekaraktär och större tomtstruktur, vilket bedöms vara en kvalitet för området.

Utmed Falkvägens västra del samt Eremitvägen finns en senare beslutad stadsplan, S11 från 1952. Planen reglerar något mindre fastighetsstorlekar än övriga delar av området. Bebyggelsen har anpassats och förhåller sig till de mindre fastighetsstorlekarnas förutsättningar. Två större sammanhängande grupphusområden från 1970-talet respektive 1990-talet skapar ett avbrott i villabebyggelsen.

Utmed Falkvägen och Vedettvägen finns ett äldre välbevarat grupphusområde med tidstypiskt arkitektur från 1950-talet.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

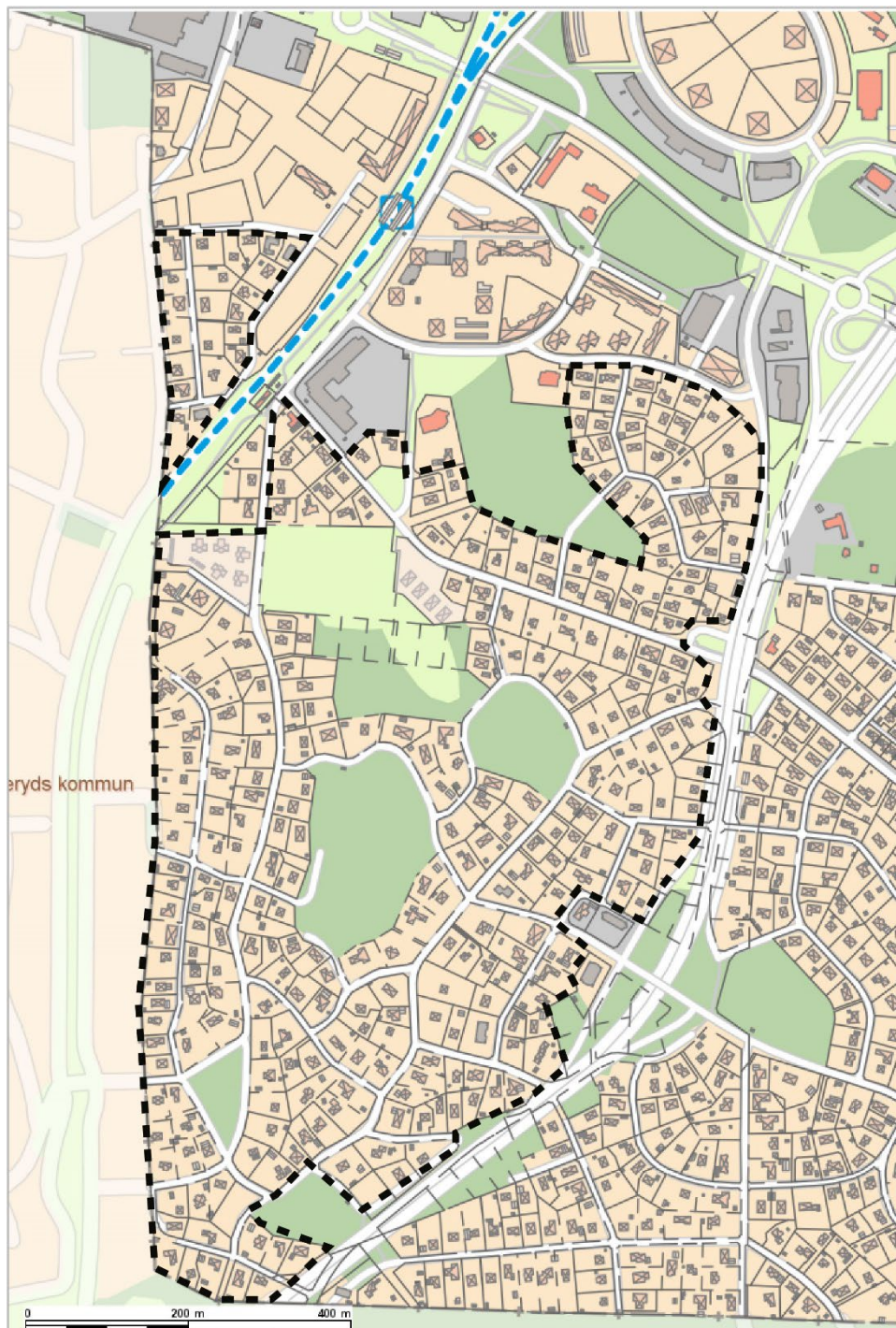
Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter, biotopskyddade alléträd utmed Näsby allé, hänsyn till tomt- och bebyggelsestruktur.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. För det enhetliga gruppområdet är det inte aktuellt med frimärksplanering annat än i de fall då eventuella uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 1200 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta enhetlig bebyggelse längs Falkvägen och Vedettvägen
- Beakta Näsby allé
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Roslags-Näsby (Mosstorp)



Figur 14. Avgränsning Roslags-Näsby (Mosstorp). Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området

Området växte fram i början av 1900-talet kring järnvägsstationen. Planeringen var inspirerad av 1910-talets idéer om trädgårdsstaden. Området är kuperat och utbyggt med ett vägnät som anpassats efter topografi och natur. Villaområdet utgörs av stora grönskande tomter. Flertalet äldre, individuellt utformade villor finns bevarade och bidrar till områdets karaktär. Husen är ofta indragna från gatan och bidrar till upplevelsen av gröna gaturum. Allmänna parkområden och bevarade skogsområden förstärker den gröna karaktären.

Trots att flera senare detaljplaner och frimärksplaner upprättats i området, går det fortfarande att utläsa spåren från den ursprungliga stadsplanen N15 från 1926. Vid utvecklingen av området har de stora tomtstorlekarna och byggnaderna fortsatt anpassats till terrängen.

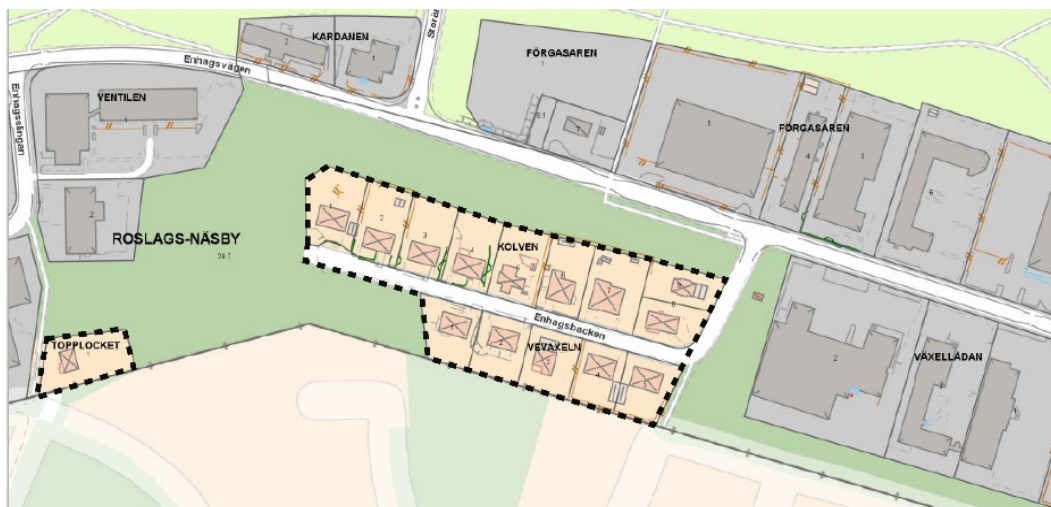
Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Närhet till Roslagsbanan och dess riksintresse, Närhet till E18 och dess riksintresse, buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall samt eventuella föroreningar från tidigare verksamheter, hänsyn till tomt- och bebyggelsestruktur.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 1000 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Roslags-Näsby (Enhagsbacken)



Figur 15. Avgränsning fastigheter längs Enhagsbacken.

Karaktärsdrag för området:

Under mitten av 1960-talet planlades stora delar av Enhagens verksamhetsområde. I samband med områdets utveckling förbättrades även tillgängligheten till området. Enhagsvägen knöt nu ihop Roslags-Näsby med Täbyvägen/Enebyvägen. Kort därefter anlades Enhagsbacken och en traditionellt tidstypiskt bebyggelse uppfördes på vardera sidan av gatan.

Detaljplanen S75 från 1966 reglerar inte minsta fastighetsstorlek. Istället regleras högsta tillåtna exploateringsgrad och begränsning genom punktprickad mark. En senare uppförd frimärksplan har upprättats där förutsättningarna förändrats.

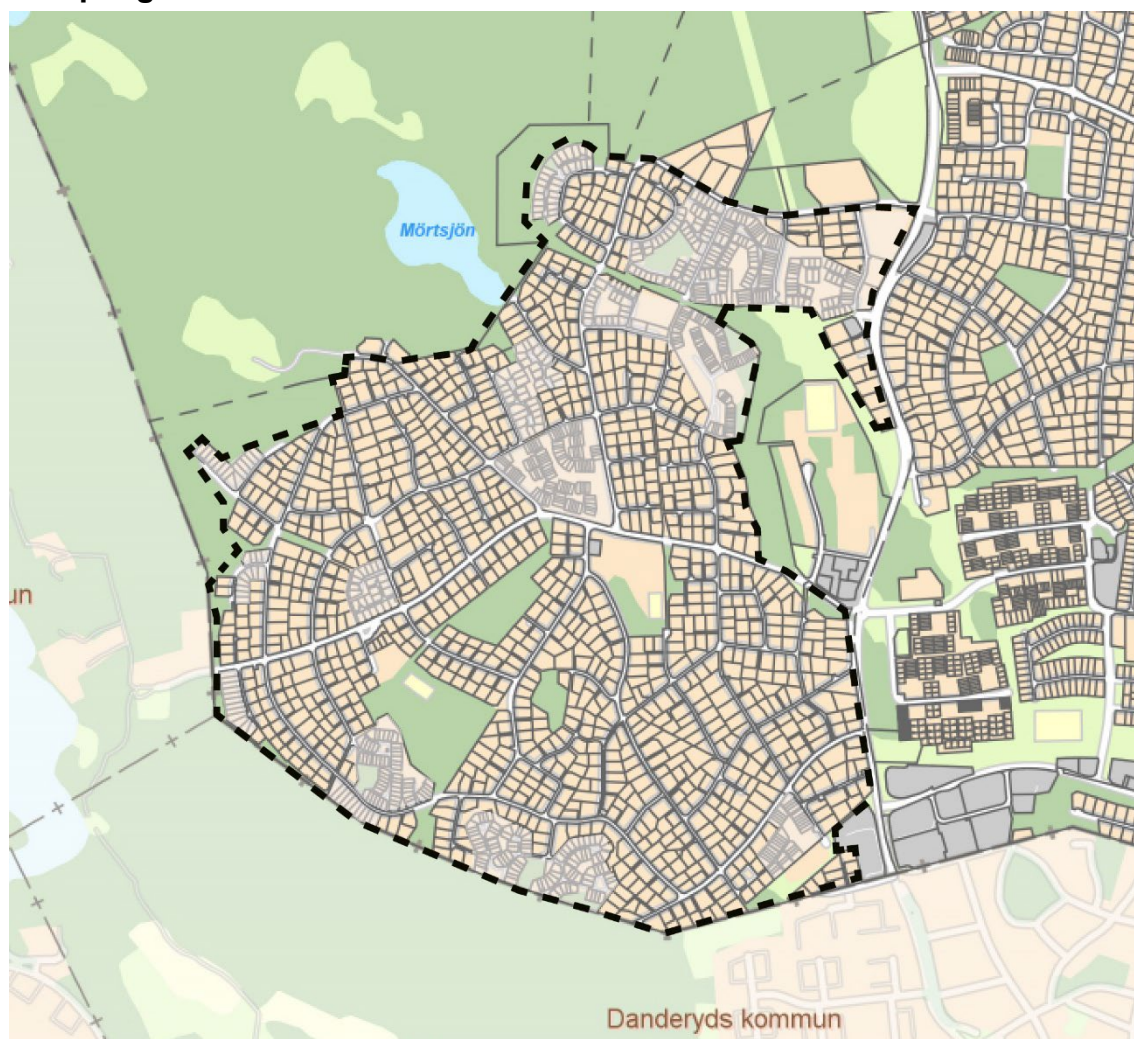
Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Närhet till industriverksamheter, risker kopplade miljö- och hälsostörande verksamheter, risk för översvämning vid extrema skyfall, buller från större vägar.

Områdesreglering

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Skarpäng



Figur 16. Avgränsning Skarpäng. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Skarpäng genomgick under 1970- och 1980-talen en stor förändring då området omvandlades från ett sommarstugeområde till permanentboende med villor och grupphus. Området byggdes upp med en tydlig villakvartersstruktur och bebyggelsen har ofta placerats en bit in på tomten och skapat en tydlig förgårdsmark. Arkitekturen är tidstypisk och sammanhållen. Grupphusområdena är enhetligt utformade och angränsar ofta till ett grönområde.

Området är uppbyggt med ett differentierat vägnät med allt från större matargator för genomfart till medelstora och mindre slingrande intima gator.

Planläggningen utgår ifrån de tre större detaljplaner: S 110 från 1972, S135 från 1975 och S185 från 1979. Därutöver har flertalet mindre planer upprättats. Trots en stor variation och mängd av reglerande detaljplaner har området en sammanhållen och tydlig karaktär.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

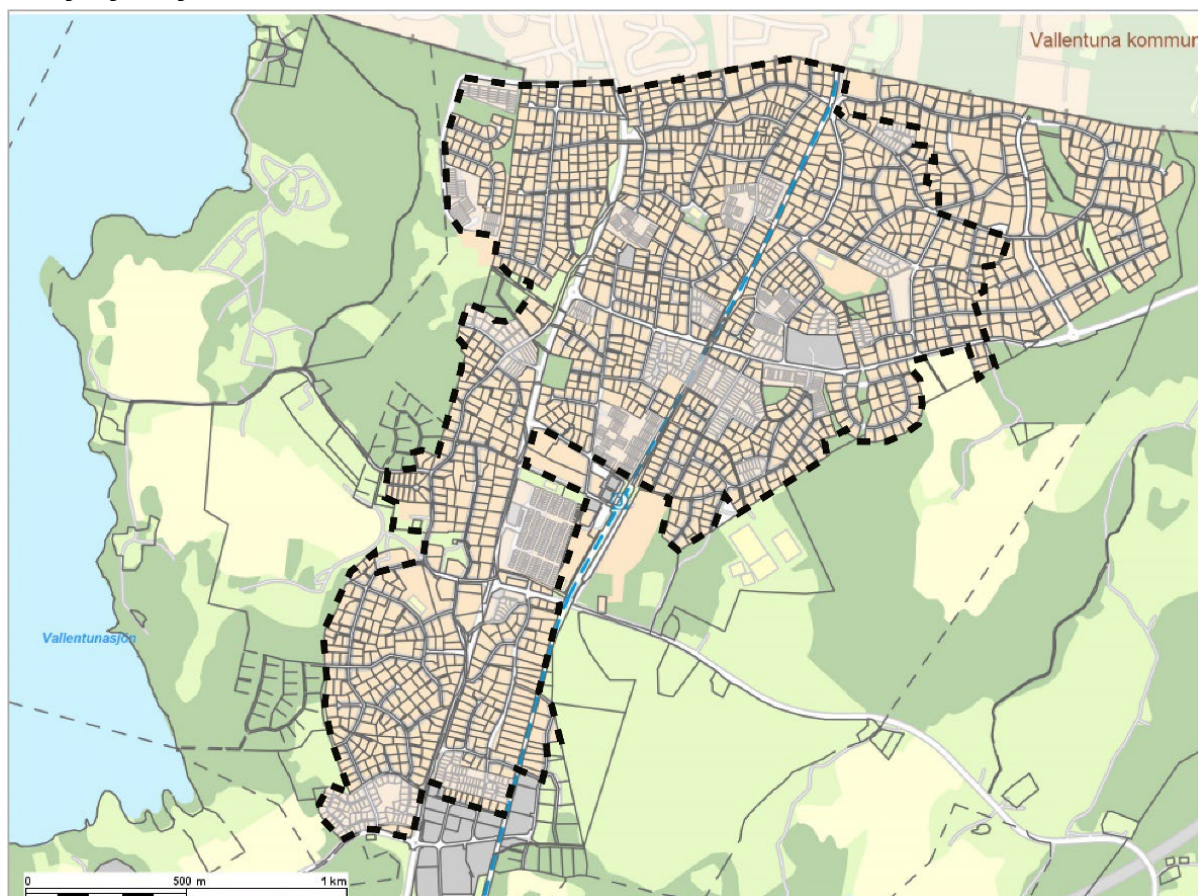
Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, strandskydd, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Områdesreglering

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för det enhetliga grupphusområdet är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta enhetliga grupphusområden
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Täby kyrkby



Figur 17. Avgränsning Täby Kyrkby. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Täby kyrkby har en lång historia som kommunens äldsta villasamhälle och var länge kommunens centralort. Den medeltida Täby kyrka har haft inverkan på byns struktur och tomtutformning när samhället växte fram. Det går fortfarande att utläsa grundstrukturen från det tidiga 1900-talets villastadsplanering inom vissa delar.

Området är ursprungligen uppbyggt med väl tilltagna villatomter där bebyggelsen ofta ligger indragen från gatan och skapar tydliga gröna gaturum. Det förekommer individuellt välbevarade villor med kulturhistoriskt intressanta detaljer. Delar av byggnadsbeståndet skyddas i detaljplan med planbestämmelser om förvanskning eller rivning. Den äldre bebyggelsen finns utspridd över hela Täby kyrkby, med viss koncentration kring kyrkan och de norra delarna.

Det slingrande vägnätet är anpassat till landskapets kuperade terräng. Större vägar och järnväg skär igenom området.

Täby kyrkby har gradvis utvecklats, vilket återspeglas i de olika villornas utbyggnadsperiod och uttryck. Under 1970-talet genomfördes en centrumsatsning och till följd av denna tillkom flera enhetliga grupphusområden med tidstypiska stilideal. Under 1980-talet skedde en generell förtätning av villatomterna.

De ursprungliga stadsplanerna har i stor utsträckning ersatts med senare detaljplaner. Trots en markant expansion av Täby kyrkby över tid, har den tydliga villakaraktern och bykänslan behållits. Områdets lantliga inramning med skogspartier och odlingslandskap förstärker intrycket.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

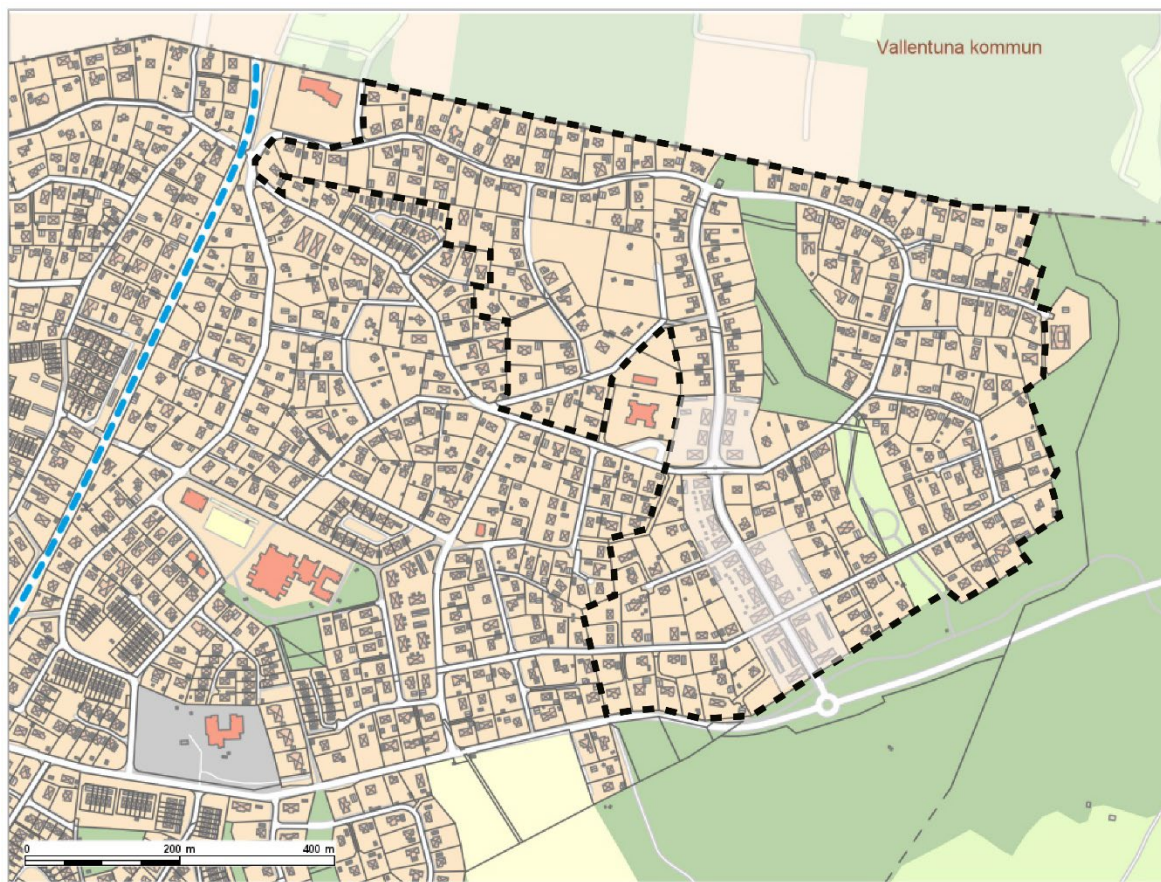
Äldre och kulturhistoriskt intressant bebyggelse, närhet till Roslagsbanan, buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall samt eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för de enhetliga grupphusområdena är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta enhetliga grupphusområden
- Beakta utpekad kulturhistorisk bebyggelse
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Täby kyrkby, (Byle)



Figur 18. Avgränsning Täby Kyrkby, Byle. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Denna nordostliga del av del av Täby Kyrkby utgjorde under en längre period ett område för sommarstugor med endast ett fåtal permanenta bostäder. Bostäderna låg djupt inbäddade i skog och natur. Under tidigt 2000-tal påbörjades planeringen av ett större förnyelseområde för villor och mindre flerbostadshus med tydlig inspiration från trädgårdsstadens gröna ideal. Området är utbyggt i två överlappande etapper med totalt cirka 300 bostäder samt en förskola.

Detaljplanerna D219 och D233 har reglerats med stora fastigheter om minst 1 200 kvadratmeter, med syfte att bibehålla det gröna och glesa intrycket av området. Husens utformning och placering på tomterna skiljer sig något åt och skapar en variation längs det slingrade vägnätet. Den ljusa färgsättningen och materialvalet binder ihop området till en tidsenlig helhet.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för de enhetliga grupphusområdena är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 1200 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Vallabrink



Figur 19. Avgränsning Vallabrink. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Vallabrink domineras av bebyggelse från 1970-talet. I området nordost om Täbyvägen utgörs bebyggelsen till största delen av typhus, medan det i den sydöstra delen är något mer varierad bebyggelse. Kvartersstrukturen är tydlig och bebyggelsen har placerats med indrag från gatan och skapat en tydlig förgårdsmark. Arkitekturen är sammanhållen och tidstypisk med kopplingar till 1970-talet.

Området har ett differentierat vägnät, med allt från större matargator för genomfart, till mindre anpassade kvartersgator.

Området regleras av ett antal detaljplaner, där detaljplan S134 från 1974 omfattar den västra halvan av området.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

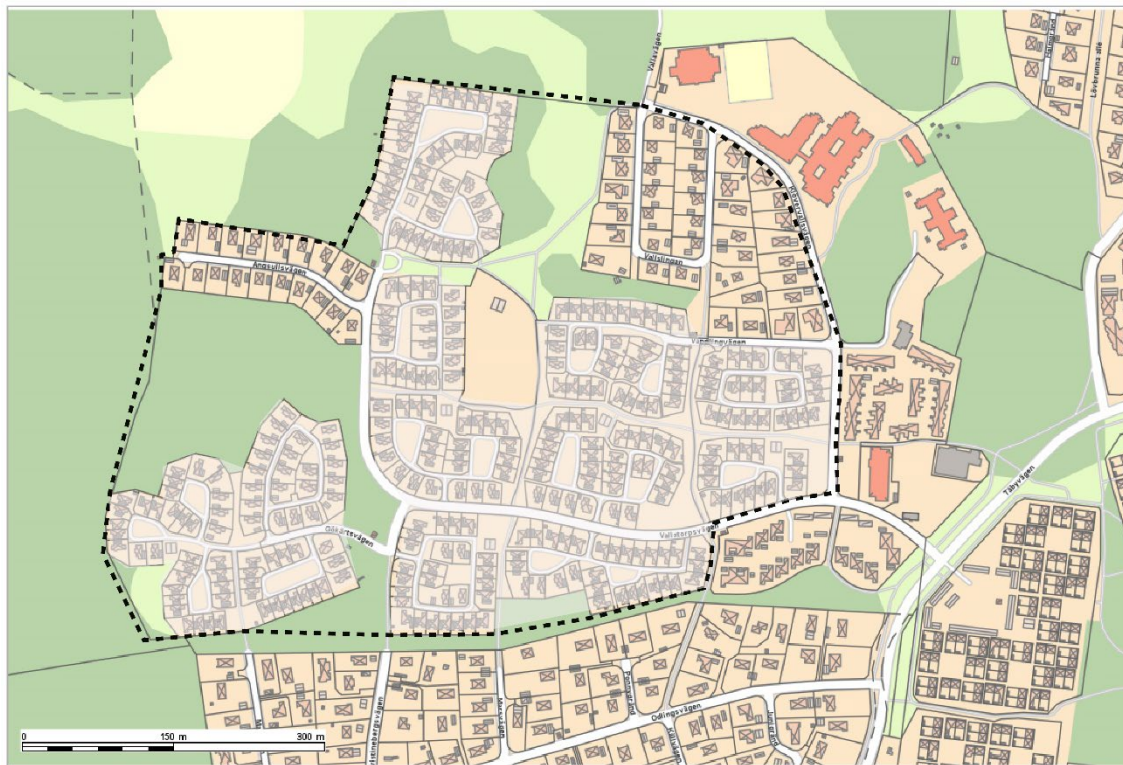
Buller utmed större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall samt eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Vallatorp



Figur 20. Avgränsning Vallatorp. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Vallatorp är ett tidstypiskt grupphusområde från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Det består i huvudsak av rad-, par- och kedjehus i olika kombinationer och har ett litet centrum med butiker och flerbostadshus som i formspråk anknyter till övrig bebyggelse. En liten del i områdets norra del utgörs av friliggande villor på relativt små tomter.

Området omfattas av stadsplanen S143 från 1964. De delar som berör rad-, par-, och kedjehusen har nyligen renoverats. Den nya detaljplanen, D303, bekräftar bebyggelsens förändrade utformning. Frimärksplanering är inte aktuellt för grupphusbebyggelsen.

Kvarstående villabebyggelse regleras fortsatt i ursprunglig stadsplan.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

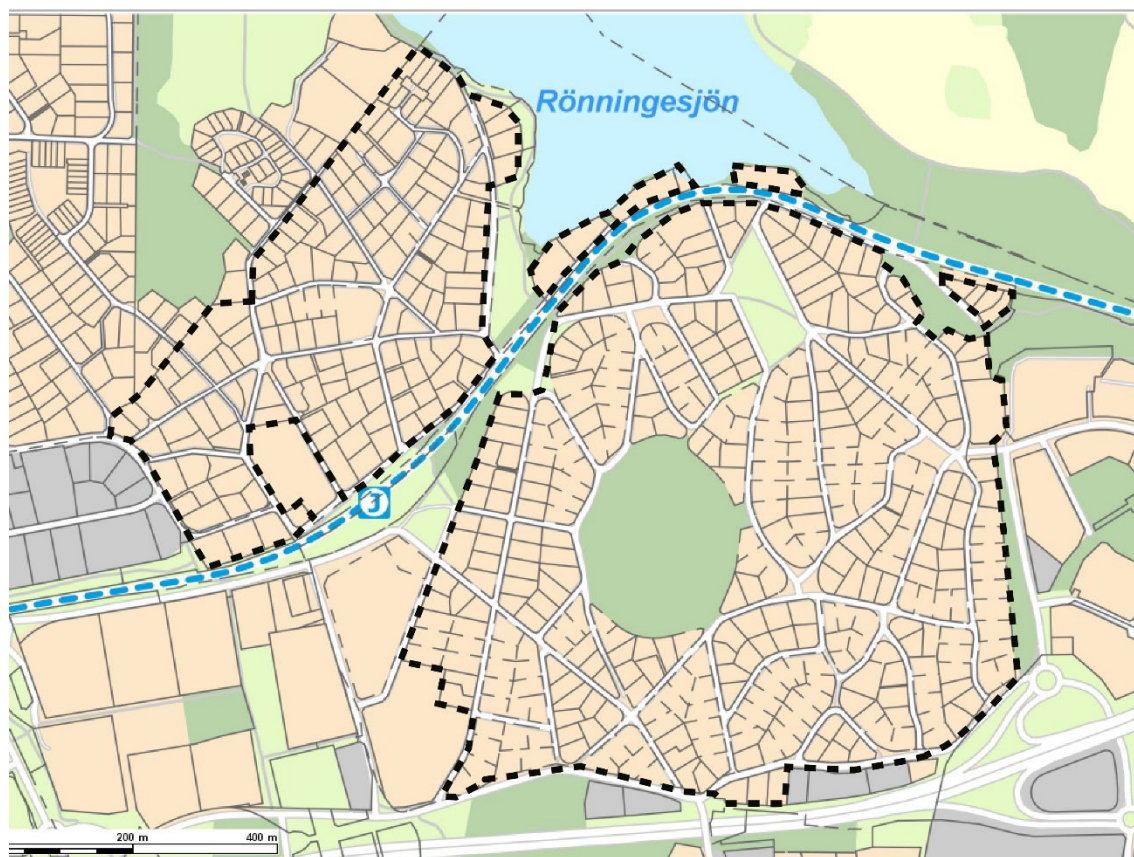
Risk för översvämning vid extrema skyfall, buller utmed större vägar.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för de enhetliga gruppområdena är inte aktuellt annat än i de fall då eventuella uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta enhetlig grupphusbebyggelse
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Vigbyholm Norra



Figur 21. Avgränsning Vigbyholm norra.

Karaktärsdrag för området:

Villabebyggelsen i Vigbyholm växte fram kring 1900-talets början i samband med att järnvägen byggdes ut. Villakvarteren norr om järnvägen och utmed Rönningesjön var allra först ut att bebyggas. Detta blev startskottet på den gradvisa expansion som följde från det stationsnära villasamhället, till den mer omfattande expansionen av Vigbyholms park- och trädgårdsstad. En stor del av det äldre villabeståndet är väl bevarat.

Området i sin helhet följer en naturnära grundstruktur med ett slingrande vägnät som anpassas till terrängen. Området präglas av den gamla stadsplanens grundstruktur med en blandning av villor som stilmässigt representerar alla 1900-talets decennier. En viss förändring i tomtstrukturen har skett över tid. Nya fastigheter har bildats och bebyggelsen har då placerats närmare gaturummet eller längre in på ursprunglig fastighet. Området har därmed fått en något mer tätbebyggd struktur och karaktär.

Vigbyholm regleras av detaljplan V1 från 1935. För att slå vakt om villakarakters betydelse och motverka oönskad utveckling av området upprättades dokumentet,

Riktlinjer för bygglov inom V01, daterad 22 april 2008. Skriften framhäver småhusbebyggelsens betydelse och reglerar en begränsning i antalet lägenheter per fastighet. Detaljplanen ska renoveras med avseende på bestämmelsen om max en lägenhet per fastighet i syfte att bli juridiskt bindande.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Roslagsbanan och dess riksintresse, E18 och dess riksintresse, buller utmed större vägar, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter, strandskydd invid Rönningesjön, risk för översvämning vid extrema skyfall samt fornminne/fornlämning i nordväst.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Viggbyholm södra



Figur 22. Avgränsning Viggbyholm södra. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Bebyggelsen har gradvis vuxit fram sedan början på 1900-talet. Södra delen av Viggbyholm är beläget mellan E18 och Stora Värtan. Området kännetecknas av ett organiskt vägnät som slingrar sig ut från en central punkt och med hänsyn till topografin. I söder möter bebyggelsen vattnet och Viggbyholms båthamn. Området är lummigt och grönt med flera inflikade parkstråk. Tomterna är överlag väl tilltagna och bebyggelsen är ofta tillbakadragen med tydlig förgårdsmark. Idag är villabeståndet varierat med alltifrån stram 1920-talsklassicism till moderna kataloghus och arkitektritade hus.

Området präglas fortfarande i hög grad av den ursprungliga planeringen, vilket också bidragit till områdets karaktär.

Området regleras av detaljplan V1 från 1935. För att slå vakt om villakarakterens betydelse och motverka oönskad utveckling av området upprättades dokumentet, *Riktlinjer för bygglöv inom V01*, daterad 22 april 2008. Skriften framhäver småhusbebyggelsens betydelse och reglerar en begränsning i antalet lägenheter per

fastighet. Detaljplanen ska renoveras med avseende på bestämmelsen om max en lägenhet per fastighet i syfte att bli juridiskt bindande.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Buller från större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall, eventuella föroreningar från tidigare verksamheter, strandskydd invid Stora Värtan, förhöjda havsnivåer.

Områdesreglering:

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för enhetliga grupphusområden är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 1000 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Visinge



Figur 23. Avgränsning Visinge. Vitskuggade områden avser enhetliga grupphusområden och är inte aktuella för frimärksplanering.

Karaktärsdrag för området:

Visinge har vuxit fram ur ett område med glest bebyggda sommarstugor. Området expanderade kraftigt under 1980-talet, vilket sammanföll med Bergtorpsvägens och Nya Täbyvägens framdragning 1985 samt öppnandet av Visinge station 1986.

Området har en blandad karaktär av såväl villabebyggelse med små tomter som grupphusområden av olika storlek. Visinge präglas av sammanhållen trähusbebyggelse med enkel formgivning och tidstypiskt stilideal.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Närhet till Roslagsbanan, buller från större vägar, risk för översvämning vid extrema skyfall samt eventuella föroreningar från tidigare verksamheter.

Områdesreglering

Områdesregleringen avser villabebyggelsen. Frimärksplanering för grupphusområden är inte aktuellt annat än i de fall då uppenbara felaktigheter förekommer.

- Minsta fastighetsstorlek 800 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta enhetlig grupphusbebyggelse
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Bastuholmen



Figur 24. Avgränsning Bastuholmen

Karaktärsdrag för området:

När Näsby slott 1932 sålde ön till Näsby fastighetsbolag tillskapades 30 likvärdiga privata bostadsfastigheter på Bastuholmen. Husen som uppfördes var av enklare sommarstugekaraktär. På senare tid har de praktiska förutsättningarna förbättrats genom tillförlitlig elförsörjning, anslutning till kommunalt vatten och bredband. Byggnaderna har över tid rustats upp, men håller fortsatt en enkel och lantlig karaktär. Ön bebos främst av sommargäster, men det förekommer ett fåtal året runt-boenden.

Den hittills enda byggnadsplanen från 1933 är fortsatt aktuell. Tomtindelningen står sig väl mot den ursprungliga indelningen med långsmala tomter. Förtätning genom nya fastighetsbildningar bör undvikas.

Risker eller andra förutsättningar som behöver beaktas vid fortsatt planering:

Strandskydd, risk för översvämning vid extrema skyfall och förhöjda havsnivåer.

Områdesreglering:

- Minsta fastighetsstorlek 1500 kvm
- Exploateringsgrad max 20% av fastighetsytan och max 200 kvm BYA
- Högst 1 lägenhet per fastighet
- Beakta eventuella risker och andra förutsättningar

Äldre planeringsunderlag och rapporter

Nedan redovisas de underlag som legat till grund i arbetet med att konkretisera och beskriva värden, kvaliteter och karaktärer för respektive område:

- Integrerad landskapskaraktärsanalys - Täby kommun ILKA, 2019-12-19
- Stadsbyggnadskaraktärer - Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden, 2012-06-14.
- Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet, 2022-04-19
- Riktlinjer för bygglov inom detaljplan V 01, rev.2008-04-03
- Riktlinjer för Norra Ella gård, 1992-08-18
- Miljöprogram för Näsby Park, 2003-05-06
- Miljöprogram för Norskogen, 2006-06-13
- Regler och råd för bebyggelse i Östra Byle, 1985-10-01