
RIKTLINJER

UPPRÄTTAD: 2019-10-23

Bostadsbyggande på landsbygden

riktlinjer för hantering av förhandsbesked, bygglov
och planärenden i Södertälje kommun.





Beställare

Södertälje kommun

Projektledare

Planchef Andreas Klingström

Planarkitekt Elsa Hult

Konsult

SBK Värmland AB

Samhällsplanerare Emma Johansson

Planeringsarkitekt Daniel Nordholm

Arkitekt Ayman Tallaj

Bilder, kartor och illustrationer

SBK Värmland AB (om ingenting annat anges)

Innehåll

Sammanfattning

| | |
|----------------------------------------|-----------|
| 1. Inledning | 5 |
| 1.1. Bakgrund | 5 |
| 1.2. Uppdragsbeskrivning | 5 |
| 1.3. Avgränsning | 6 |
| 1.4. Lagrum och bedömning | 7 |
| 1.5. Planinstrument | 9 |
| 1.6. Förhållningssätt | 10 |
| 1.7. Begreppsdefinitioner | 12 |
| 1.8. Styrdokument | 13 |
| 2. Landskapstyper | 20 |
| 2.1. Analys | 20 |
| 2.2. Olika landskapstyper | 20 |
| 2.3. Skogshöjdslandskap (b) | 21 |
| 2.4. Jordbrukslandskap (c) | 29 |
| 2.5. Mosaiklandskap (d) | 37 |
| 3. Genomförande | 44 |
| 3.1. Riktlinjernas del i planprocessen | 44 |
| 3.2. Bedömningsprocess | 45 |
| 3.3. Utvärdering | 45 |

SAMMANFATTNING

Södertälje kommun har ett behov av att skapa nya bostäder i kommunen. För att nå målet att skapa möjligheter för bostadsbyggande på landsbygden och stimulera en utveckling i dessa delar av kommunen är det viktigt att se till olika ärendens unika förutsättningar. För att kunna arbeta efter en gemensam bedömningsgrund för bygglovs- och planärenden gällande bostadsbyggande på landsbygden har riktlinjer för detta tagits fram. Omfattningen av landsbygd inkluderar inte tätorter. Bostadsbyggande på landsbygden omfattar utbyggnad inom vad översiktsplanen definierar som små- och mellanskalig utbyggnad, mellan 1-10 huvudbyggnader utgör småskalig utbyggnad och mellan ca 10-50 huvudbyggnader utgör mellanskalig utbyggnad. Dock kan mellanskalig utbyggnad vara svår att förena med landsbygdens karaktär.

I samband med bedömning om planläggning och prövning i ärenden om bygglov eller förhandsbesked sker en lämplighetsprövning utifrån flera aspekter. Dessa prövningsgrunder/aspekter har här delats in i olika perspektiv: restriktivitets-, hållbarhets- och utvecklingsperspektivet, där riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden utgör del av utvecklingsperspektivet. Utvecklingsperspektivet utgår från landskapsbild, kulturmiljö och arkitektur. De olika perspektiven utgör tillsammans den sammantagna bedömningen i enlighet med PBLs lämplighetsprövning för planärenden, förhandsbesked eller bygglov.

Modellen för ärendehantering (se tabeller under riktlinjer för respektive landskapstyp) som föreslås i samband med bedömning av utvecklingsperspektivet/riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden bygger på vad vi kan kalla tre olika exploateringsgrader och lägen. Dessa omfattar: grupper med nya tomter, komplement till bybildning och enstaka avskild etablering. De olika landskapstyperna skiljer sig mellan krav på anpassning/hänsyn utifrån exploateringsgrad och läge och likaså varierar prövningsförhållandena.

Vid prövning av grupper av ny bebyggelse ska en bedömning göras från fall till fall utifrån om detaljplan krävs eller inte. Detaljplanekravets kriterier samt prövning av detsamma görs enligt riktlinjerna i detta dokument. Övriga exploateringsgrader och lägen ("komplement till bybildning" och "enstaka avskild bebyggelse") avses i första hand hanteras genom förhandsbesked/bygglov.

Riktlinjerna har utarbetats utifrån vissa förhållningssätt med ställningstaganden såsom att Södertälje kommun ska verka för en utveckling av landsbygden och stimulera bostadsbebyggelse genom små- och mellanskalig utbyggnad (1-50 huvudbyggnader). Kommunen ska stärka landsbygden som en attraktiv boplats i regionen genom tydliga riktlinjer för bostadsbyggande, på så vis även stimulera till levande lokalsamhällen. Södertälje kan bygga mer än de 5 % som anges i RUFSS 2050 för exploatering utanför de prioriterade bebyggelselägena alltså lägen som exempelvis inte är kollektivtrafiknära, då Södertälje har en stor andel landsbygd jämfört med de övriga kommuner i Stockholms län. Södertälje kommun bedömer att dessa riktlinjer är förenliga med målen i RUFSS 2050 samt gällande översiktsplan. Jordbruksmark främst lucktomter det vill säga komplettering i befintlig bebyggelse kan bebyggas där det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har vägt in övriga aspekter som exempelvis landskapsbild och behovet av byggnationen. Bostäder kan planeras med närhet till hästhage/hagmark med ett generellt skyddsavstånd på 50 m på grund av allergener. Skyddsavståndet kan variera beroende av plats specifika förutsättningar som vegetation och förhärskande vindriktning. Natur- och rekreationsvärden bedöms i samband med restriktivitetsprövning. En fastighet (eller tomtplats) ska generellt vara minst 2500 m² mindre storlekar kan accepteras i samband med förändring av befintliga fritidshusområden eller liknande. Ny bebyggelse i anslutning till identifierade kulturmiljöer ska behandlas utifrån antikvarisk kompetens. Ny bebyggelse ska generellt anpassas till befintlig bebyggelse och miljö samt behandlas utifrån arkitektonisk kompetens.

Riktlinjerna fokuserar på lokalisering, placering och gestaltning av ny bostadsbebyggelse med tydliggöranden kring anpassningar i förhållande till landskapstyp. Landskapstyper har definierats utifrån variation i topografi och markbeskaffenhet, som kommit att prägla det kulturhistoriska avtrycket. Kommunen har därmed delats in i tre olika landskapstyper; skogshöjdslandskap, jordbrukslandskap och mosaiklandskap.

Riktlinjerna kan vara vägledande för såväl detaljplaner (DP), områdesbestämmelser (OB), bygglov (BL) eller förhandsbesked (FHB). I de fall det finns fördjupade översiktsplaner för områden som omfattas av riktlinjerna föreslås dessa läsas tillsammans för bästa bedömning.

1. INLEDNING

Södertälje är en kommun som växer och behovet att bygga nya bostäder ökar. Kommunen har som mål att planera för 20 000 bostäder på 20 år. Större delen av dessa inom Södertälje tätort, men även i de mindre orterna och på landsbygden finns ett behov och intresse för bostadsbyggande.

1.1. BAKGRUND

Södertälje kommun har ett behov av att skapa nya bostäder. I samband med detta har det påtalats ett behov av ökad tydlighet över aktuella styrdokuments principer för bostadsbyggande på landsbygden. Konsekvenser av att ha en allför restriktiv hållning kontra att vara för tillåtande har diskuterats. En balans mellan de två spåren är viktig att åstadkomma, och tydliga riktlinjer för denna bedömning avseende planärenden, förhandsbesked och bygglovprövning. Detta bedöms i sin tur gynna en långsiktig hållbar utveckling utifrån samtliga hållbarhetsaspekter (socialt, ekonomiskt och ekologiskt). Målsättningen är att riktlinjerna ska vara ett möjliggörande verktyg för ett hållbart bostadsbyggande på landsbygden.

1.2. UPPDRAGSBESKRIVNING

Arbetets fokus är att hitta en bedömningsgrund för bygglovs- och planärenden avseende bostadsbebyggelse på landsbygden i kommunen utifrån principer för arkitektur, landskapsbild och kulturmiljö. Dessa aspekter bedöms bäst hanteras genom riktlinjer för lokalisering, placering och gestaltning som underlag för beslut. Tanken är att vid en prövning ha stöd i välavvägda och tydliga riktlinjer. Detta skapar förutsättningar för en kontinuitet i arbetet, underbyggda beslut och i längden en ökad rättssäkerhet och stimulering av bostadsbyggandet landsbygden.

Ett grundläggande principiellt förhållningssätt är att fokusera på VAR och HUR byggande kan ske. Uppdraget bygger på att komplettera och för vissa delar förenkla landsbygdsbeskrivningen genom att exemplifiera olika landskapstyper och identifiera lämpliga riktlinjer för lokalisering, placering och gestaltning med tydliggöranden av krav på anpassningar (ex. fasadmaterial, takmaterial och takvinkel, kulörer etc).



1.3. AVGRÄNSNING

Riktlinjerna för byggande på landsbygden avser förfrågningar om byggande av bostäder inom kommunens landsbygder. Detta innebär att tätorter som Södertälje, Järna, Hölö, Mölnbo, Sandviken, Tuna och Ekeby (Enhörna) inte omfattas av riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden.

SMÅ- OCH MELLANSKALIG UTBYGGNAD

Bostadsbyggande på landsbygden omfattar utbyggnad inom vad översiktsplanen definierar som små- och mellanskalig utbyggnad. (se rubriken 1.5 Planinstrument)

Småskalig utbyggnad 1-10 huvudbyggnader har beskrivits som den nivå som bäst bevarar och utvecklar landsbygdens kvaliteter och funktion. En exploatering inom denna skala kan hanteras genom förhandsbesked/bygglov såväl som genom detaljplan beroende på omfattning och behov av samordning. Vid små etableringar som inte bedöms kräva detaljplan tas beslut om förhandsbesked/bygglov i berörd nämnd, och prövning sker i varje enskilt fall.

Bebyggelsegrupper som faller mellan det storskaliga och det småskaliga (kallat mellanskalig utbyggnad) med en omfattning av ca 10–50 huvudbyggnader har i ÖP pekats ut som exploateringar som, liksom större utbyggnadsområden, kan vara svåra att förena med landsbygdens karaktär och värden (men till skillnad från storskalig utbyggnad har den inte möjlighet att utvecklas till nya tyngdpunkter). I ÖP pekar kommunen vidare på att mellanskalig utbyggnad endast tillåts om det går att visa att utbyggnaden inte försvagar befintliga värden. Vid sådan utveckling är det viktigt att se till helheten och möjlighet till kollektivtrafikförsörjning och behov av kommunal service. En mellanskalig utbyggnad är därmed så pass omfattande att den kräver detaljplan eller områdesbestämmelser för prövning. I samband med planprocessen sker en bedömning av ovan nämnda kvalitativa aspekter (ihop med övriga aktuella sakfrågor). Riktlinjerna blir ett steg i denna bedömning. (se bedömningscykel s.7)

SMÅSKALIG BEBYGGELSE



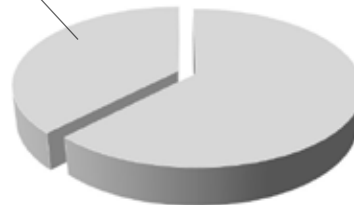
MELLANSKALIG BEBYGGELSE



Ortofoto över Södertälje kommun.

LÄMPLIGHETSPRÖVNING PBL

Riktlinjer för lokalisering, placering och gestaltning utifrån landskapsbild, arkitektur och kulturmiljö.



Övriga perspektiv och aspekter

ning är tillgången på färskvatten. Detta är en aspekt som kan bli påtaglig vid ny bebyggelse i havsnära läge där det kan råda risk för saltvatteninträngning. (Kartering av grundvattnet avses göras inom kommunen och kommer utgöra framtida underlag för bedömning och insatser.)

RESTRIKTIVITETSPERSPEKTIVET

Vid en prövning av bostadsbyggande på landsbygden bedöms ärendet utifrån gällande planeringsförutsättningar och reglerande författningar. En restriktiv aspekt utgörs av ett skydd eller högt bevarandeintresse. Exempel på det kan vara att området har ett högt naturvärde eller omfattas av strandskydd och då behöver uppfylla särskilda skäl (7 kap. MB) för att kunna erhålla strandskyddsdispens (dispens för att bygga inom strandzonen) och bygglov.

Bedömning utifrån restriktivitetperspektivet sker för all form av ny bebyggelse på alla platser i en kommun och är inte unik för bostadsbyggande på landsbygden. Restriktivitetperspektivet utgör ett grundläggande steg i bedömningscykeln och om ärendet tydligt inte uppfyller kraven här kommer inte nästa steg i bedömningscykeln att bli aktuellt.

1.4. LAGRUM OCH BEDÖMNING

LÄMPLIGHETSPRÖVNING

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. ska en lämplighetsprövning göras i samband med planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked för att säkerställa att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 § Planläggning enligt plan- och bygglagen ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellan-kommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Lämplighetsprövningen görs således utifrån flera aspekter. Dessa prövningsgrunder/aspekter har här delats in utifrån olika perspektiv: restriktivitets-, hållbarhets- och utvecklingsperspektivet, där riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden utgör utvecklingsperspektivet. Dessa olika perspektiv utgör tillsammans den sammantagna bedömningen i enlighet med PBLs lämplighetsprövning vid planärenden, förhandsbesked eller bygglov. Dock kan förutsättningarna i enskilt fall ibland vara så tydliga (för negativt utfall) redan i ett av dessa prövningssteg att vidare bedömning inte krävs. Ett exempel på en grundläggande förutsätt-

Restriktivitetperspektivet

Riksintresse
Strandskydd
Naturvärden
(miljöbalken)

RESULTAT

JA MED VILLKOR/NEJ/NEJ
DP ELLER OB FÖRST

Utvecklingsperspektivet

Riktlinjer för bostadsbyggande
på landsbygden

Hållbarhetsperspektivet

Ekonomi
Service (förskola, skola, vård)
Gata
VA
Kollektivtrafik
Fastighetsreglering (Lantmäteriet)

HÅLLBARHETSPERSPEKTIVET

Omfattas inte aktuellt område av några förebehåll som kopplat till restriktivitetperspektivet ger avslag i ärendet sker prövning utifrån övriga samhällsbyggnadsfaktorer och förvaltningsområden såsom VA, service, ekonomi etc. Det kan således vara möjligt att ett ärende klarar sig igenom det första bedömningssteget, men får avslag på grund av dåliga förutsättningar att uppnå en för kommunen, och för den enskilde, hållbar utveckling.

UTVECKLINGSPERSPEKTIVET

Ett ytterligare steg i bedömningen omfattar att se över ärendet utifrån riktlinjerna för lokalisering, placering och gestaltning avseende landskapsbild, kulturmiljö och arkitektur (som redogörs för i detta dokument). Till skillnad från alla aspekter som lyfts i PBL kopplat till begreppen lokalisering och placering så fokuserar riktlinjerna endast på lokaliserings- och placeringsbegreppen utifrån just landskapsbild, kulturmiljö och arkitektur. I detta bedömningssteg konstateras om ny bebyggelse kan tillåtas utifrån anpassning och hänsyn till landsbygdens förutsättningar utifrån dessa aspekter. Genom att hantera ärenden om bostadsbyggnad på landsbygden enligt den cirkulära modellen ges en tydlighet i bedömningsgrunden och en ökad tydlighet mot den sökande inför ansökan, under prövning och efter beslut.

DETALJPLANEKRAVET OCH DESS AKTUALISERING

Det är kommunen som avgör om en detaljplan eller områdesbestämmelser ska upprättas eller om ett ärende kan hanteras genom bygglov. PBL ställer dock ett grundläggande krav på att den mark som tas i anspråk för bebyggelse från allmän synpunkt ska vara lämplig för ändamålet (se föregående sida).

En lagrådsremiss har tagits fram för en ändring av PBL 2010:900 avseende "Ett tydligare och enklare detaljplanekrav". Förändringar har trätt i kraft 1 januari 2019. De ändringar som föreslås är tänkta att ge ett förtydligande när en detaljplan kan vara aktuell att genomföra.

Enligt PBL 4 kap. 2§ ska kommunen med en detaljplan pröva mark- eller vattenområdes lämplighet för ny bebyggelse eller byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för (nya specificerade stycken till 4 kap. 2§ anges nedan)

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Inget förtydligande föreslås avseende begreppet sammanhållen bebyggelse (se nuvarande definition under rubriken 1.7 begreppsdefinitioner). Av förarbetena till ÄPBL framgår att kravet på detaljplan inte knöts till ett visst antal byggnader och att det istället var åtgärdens art, omfattning och omgivningspåverkan samt behovet av att samordna fysiska förhållanden som var avgörande för hur behovet av detaljplan skulle bedömas (prop. 1985/86:1 s. 552). Detta gäller fortsatt genom de förtydliganden som trädde i kraft 1 januari 2019, varpå det fortfarande i allra högsta grad kommer att utgöra en bedömningsfråga i enskilt fall.

Stöd för områdesbestämmelser som ett alternativ till reglering genom detaljplan kan tolkas in i propositionen, genom möjligheten till förändring av befintlig bebyggelse genom ex. förtätningar i form av större tillbyggnader och insprängning av nya byggnader samt utvidgning av bebyggelseområden till att omfatta tidigare obebyggd mark, då här inte sägs att detaljplan regelmässigt bör användas i dessa fall.

Utifrån kommunens översiktsplan kan omfattning av ny bebyggelse motsvarande mellanskalig bebyggelse om 10 till ca 50 huvudbyggnader utgöra en sådan exploatering på landsbygden där krav på detaljplan inträder i enlighet med nya föreslagna förtydliganden av PBL. Småskalig bebyggelse (mellan 1-10 nya byggnader) kommer däremot kräva bedömning i varje enskilt fall utifrån kriterierna ovan.

Svårigheten i bedömning när kravet för detaljplan kan inträda sker i samband med stegvis exploatering av ett område. Det är svårt att förutse när ett enskilt bebyggelseanspråk kan bli det ärendet, bland föregående lovärenden i ett område över tid som får plankravet att träda i kraft. Detta är bl.a. förhålllet bedömningen av huruvida bebyggelsen kan betraktas som sammanhållen, dess påverkan på omgivningen och till behovet av samordning. Här kommer det att krävas fortsatt bedömning från fall till fall när detaljplankravet inträder.

Ett sätt att kunna bedöma bebyggelsestryck (efterfrågan) är att kommunen löpande dokumenterar söktryck (förhandsbesked,

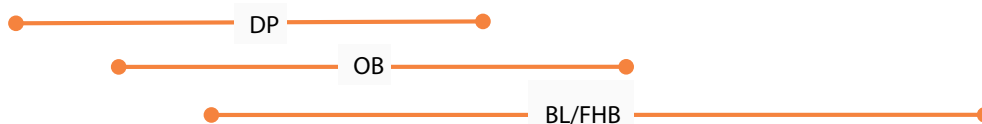
BOSTADSBEBYGGELSE

grupper av ny bebyggelse

komplement till bybildning

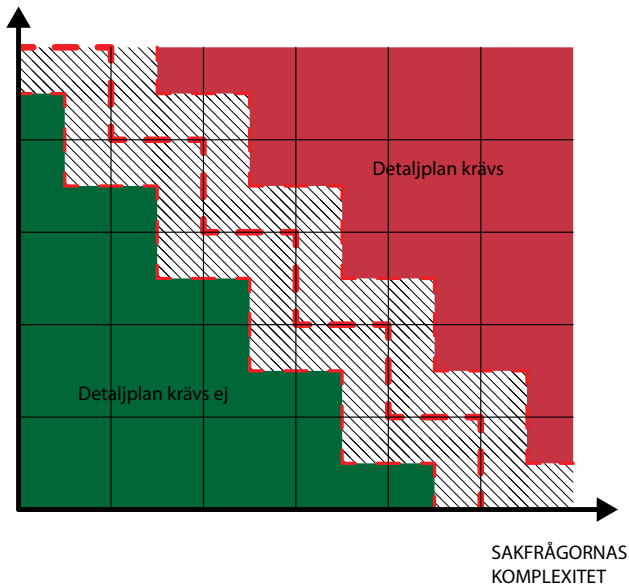
enstaka etablering, avskilt

PRÖVNINGSFORM



strandskyddsdispenser och bygglov för bostadsändamål - både beslutade och återtagna) så att man vid varje ny ansökan på karta kan bedöma det historiska och nuvarande bebyggelsestrycket inom aktuellt område.

BEDÖMDA SAKFRÅGOR
(PBL 4 KAP. 2§)



I grafen ovan illustreras på en principiell nivå hur plankravet ska bedömas. Ju fler sakfrågor som berörs vid en specifik plats där förfrågan om byggnation finns, och ju högre komplexitet och behov av reglering i ett sammanhang, desto högre sannolikhet för att detaljplanekravet inträder. I vissa fall är det tydligt att detaljplanekravet antingen inträder eller att detaljplan uppenbart inte krävs. För den skrafferade, diagonala zonen i grafen krävs en noggrannare bedömning.

Följande checklista används för prövning av detaljplanekravet, för ny enstaka eller sammanhållen bebyggelse samt förändring eller bevarande av befintlig bebyggelse, vilka utgör de vanligast förekommande förfrågningarna om byggnation på landsbygden. För övriga situationer där detaljplanekravet aktualiseras används PBL 4 kap. 2§, PBL Kunskapsbanken samt prejudicerande domar i frågan som vägledning.

- **bebyggelsens karaktär**
(kraftigt avvikande arkitektur från omgivningen, kulör)
- **bebyggelsens omfattning**
(storlek, hög exploateringsgrad, avvikande placering m m)
- **omgivningspåverkan**
(kopplat bl a till ovanstående karaktär och omfattning, men också till landskapsbild, kulturmiljö m m)
- **behov av samordning**
(behov av samordning av gemensamma lösningar som väg, vatten- och avlopp som inte kan lösas i enskilda prövningar)
 - risk för medförande av **betydande miljöpåverkan** eller **betydande inverkan på omgivningen** kan medföra krav på detaljplan
- **bebyggelsestryck**
(finns risk för successivt tillkommande bebyggelse över tid baserat på känt eller förväntat bebyggelsestryck är oftast detaljplan lämpligt)
- **motstridiga intressen och kommunal medverkan**
(om det finns flera motstående intressen på eller invid den aktuella platsen, eller om allmänna platser eller statliga intressen påverkas på ett sätt som Länsstyrelsen kan antas bevaka i ett planärende bör detaljplan övervägas)

• mervärde av detaljplan

(vid förfrågningar om byggnation som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där varken detaljplaneprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden krävs normalt inte detaljplan)

För sökande av förhandsbesked eller bygglov kan det vara lämpligt att kontakta kommunen och undersöka hur efterfrågan ser ut inom området där man vill bygga, och om det finns frågor som behöver lösas i ett större sammanhang (till exempel tillfartsväg, vatten- och avloppslösning) och om området finns utpekade i kommunens VA-plan. Ju färre intressekonflikter, ju lägre bebyggelsestryck och så få övergripande frågor som behöver samordnas bland fler intressenter, desto bättre möjligheter för prövning genom bygglov/förhandsbesked. Bedömningen görs dock alltid från fall till fall.

ÄRENDEHANTERING

Modellen för ärendehantering (se tabeller under riktlinjer för respektive landskapstyp) som föreslås i samband med bedömning av utvecklingsperspektivet/riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden bygger på vad vi kan kalla tre olika exploateringsgrader och lägen. Dessa omfattar: grupper med nya tomter, komplement till bybildning och enstaka avskild etablering. De olika landskapstyperna skiljer sig mellan krav på anpassning/hänsyn utifrån exploateringsgrad och läge och likaså varierar prövningsförhållandena.

Inför att en exploatör ska erhålla ett planbesked för grupper av ny bebyggelse som man bedömer kräver detaljplan behöver lokalisering/prövning göras. Prövning av placering och gestaltning är däremot en senare fråga som hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen. Dessa aspekter har därmed inte noterats i tabellen inom någon av de olika landskapstyperna inom kolumnen för "Grupper av ny bebyggelse (DP)".

Komplement till bybildning avser enstaka ny förfrågan i anslutning till befintlig bybildning. Detta avser även gårdsbebyggelse med mer än ett bostadshus.

Exploateringsgraderna och lägena ("komplement till bybildning" och "enstaka avskild bebyggelse") avses i första hand hanteras genom förhandsbesked/bygglov (om detaljplanekravet inte bedöms inträda på grund av stegvis exploatering).

1.5. PLANINSTRUMENT

Riktlinjerna kan vara vägledande för såväl detaljplaner (DP), områdesbestämmelser (OB), bygglov (BL) eller förhandsbesked (FHB).

I de fall det finns fördjupade översiktsplaner för områden som omfattas av riktlinjerna föreslås dessa läsas tillsammans för bästa bedömning. Idag finns endast fördjupade översiktsplaner för Ytterenhörna och Järna i kommunen. Enhörna utgör del av kommunens landsbygd (förutom tätorterna Tuna, Ekeby och Sandviken) och för denna del (som inte omfattas av detaljplan) avses prövning av förfrågningar ske genom att förhålla sig till den fördjupade översiktsplanen med stöd av riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden. Dessa bör därmed läsas tillsammans för bästa bedömning. Den fördjupade översiktsplanen för Järna omfattar tätorten samt omkringliggande område, randzon mot landsbygden. Här bör endast riktlinjerna fungera som stöd för bedömning i randzonen utanför tätorten, med hänsyn till FÖP:ens utpekade

sammanhängande grönstråk och utbyggnadsområden.

I områden på landsbygden som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser gäller sådana bestämmelser framför riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden. Dock bör riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden fungera som stöd om inte de gällande planerna har reglerat placering och gestaltungsbestämmelser.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Områdesbestämmelser (OB) kan enligt PBL 4 kap. 41 och 42§ upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan exempelvis om kommunen vill reglera grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, kommunikationsleder och liknande om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt miljöbalken, användningen och utformningen av mark för gemensam användning och i samband med det skyddet för sådana platser som är särskilt värdefulla, från till exempel kulturhistorisk synpunkt, största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus, omfattningen av lovkraven och exploateringssamverkan.

Kommunen får även reglera placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det: vegetationen samt markytans utformning och höjdläge inom vissa områden som exempelvis är avsedda för bebyggelse, skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen, skyddet för byggnadsverk och tomter som är särskilt värdefulla.

Ovanstående gör att planinstrumentet fungerar väl för att sätta ramar för bebyggelse på landsbygden i enlighet med riktlinjerna. OB kan användas för ett större område än vad som är lämpligt att reglera med detaljplan.

1.6. FÖRHÅLLNINGSSÄTT

JORDBRUKSMARK

STÄLLNINGSTAGANDEN

Jordbruksmark främst lucktomter: komplettering i befintlig bebyggelse kan bebyggas där det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har vägt in övriga aspekter som exempelvis landskapsbild och behovet av byggnationen.

I Miljöbalkens 3 kap. grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden anges att:

4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. MB 3:4 ska användas i ärenden där jordbruksmark står i fokus för att exploateras. I översiktsplaner, detaljplaner, lov och förhandsbesked ska kommunerna föra ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet, huruvida det exploaterande intresset verkligen är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande. Det finns därmed ett lagrum för

kommunens uppgift att värdera jordbruksmark i förhållande till den allmänna vikten av en exploatering på sådan mark. Utifrån ett nationellt samhällsnyttoperspektiv råder restriktivitet av exploatering av brukningsvärd jordbruksmark. Utifrån ett lokalt landsbygdsutvecklingsperspektiv finns däremot (utöver restriktivitetsperspektivet) ett behov av att göra bedömningar som kan verka stimulerande för bosättning (och näringsliv) på landsbygd, där aspekter som hänsyn till läge, kvalitet och övriga förutsättningar bör lyftas in. I enlighet med en dom från Mark- och miljööverdomstolen (MÖÖD 2017-P 4520) där konstaterad brukningsvärd jordbruksmark har bedömts lämplig för komplettering av befintlig bebyggelse med två enbostadshus. Detta utifrån att de tänkta bostadshusen utgör en begränsad komplettering av den befintliga bebyggelsen och den tänkta placeringen (i anslutning till pilevall och markens arrondering) endast skulle påverka jordbruksmarken i obetydlig mån. Det togs även med i beaktande att platsen har pekats ut som lämplig för utbyggnad i riktlinjer för aktuellt område och är förenlig med gällande ÖP, samt att den tänkta utformningen och placeringen anpassats till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen.

I föreliggande riktlinjer för bostadsbyggande på landsbygden i Södertälje kommun ligger fokus på att tydliggöra möjligheterna till utveckling på landsbygden men utifrån ett balanserat förhållningssätt till restriktivitets- och hållbarhetskriterierna, och därmed främja en långsiktigt hållbar utveckling för kommunen i tätorter såväl som på landsbygden. För kommunen är det av betydande samhällsintresse att kunna tillgodose bostadsbehov, stimulera utveckling och hålla en levande landsbygd och bevara ett kulturlandskap. Kommunen ska såväl se till det allmänna som enskilda intresset vid ärenden enligt plan- och bygglagen.

Det är angeläget att vid bedömning av byggande på jordbruksmark se till omfattningen av bebyggelsen, fastighetens arrondering, landskapsbilden och markens nyttjande. Ett ställningstagande om vad som gäller för Södertäljes landsbygd är därför av stor vikt. Om jordbruksmark ska tas i anspråk för bostadsbyggande ska det ske i enlighet med den rättspraxis som angetts ovan det vill säga ett mycket restriktivt förhållningssätt. I de fall där det kan bli aktuellt att tillåta bostadsbyggnation är i de lägen där vi har en befintligt bostadsbyggnation i ett stråk och där det förekommer enstaka lucktomter mellan bostadsfastigheter. Med lucktomt definierar Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 20130225, mål nr P 865012) som: ”en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden”. Det är främst lucktomter det vill säga komplettering i befintlig bebyggelse där byggande på jordbruksmark kan tillåtas om det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen.

DJURHÅLLNING

STÄLLNINGSTAGANDEN

Bostäder kan planeras med närhet till hästhage/hagmark med ett generellt skyddsavstånd på 50 m på grund av allergener. Skyddsavståndet varierar beroende på platsen.

I Södertälje är det vanligt förekommande med hästhållning, framförallt på landsbygden. Det är idag känt att hästverksamheter alstrar s.k. hästallergen (som sitter partikulärt bundet på mjäll, hud- och hårflagor från hästar). Allergen är inom immunologin

benämningen på ett ämne som kroppen reagerar allergiskt på och de vanligaste symtomen är hösnuva eller astma. Hästen i samhället har många positiva inslag, men de skapar också vissa problem, framför allt vid planering av bebyggelse i tätortsnära miljöer. Mer än 270 000 hästar av totalt ca 370 000 finns, enligt Jordbruksverkets beräkningar (se Jordbruksverket, 2011), i tätortsnära miljöer och därmed i närheten av bostäder, skolor, förskolor osv. och hästarna blir mer och mer integrerade i det övriga samhället. I en rapport från IVL Svenska Miljöinstitutet (2011-12-14) över spridning av hästallergener vid Färjestadstravet i Karlstad visar resultatet att den beräknade halten av hästallergen under korttidstillfällena med hög halt (99,9-percentil av timmedelhalt) kan uppgå till ca 2 U/m³ vid mätpunkten, ca 50 meter från närmaste hästhage. Dessa nivåer av hästallergen är relativt låga och kan jämföras med de tidigare uppmätta halterna i inomhusmiljö på ett kontor. Rapporten hänvisar även till studier som visar att spridningen av partiklar kan minskas genom olika former av barriärer av vegetation där barrträd är mest effektiva (beroende på täthet och vindhastighet kan barrträd minska halten av partiklar med mellan 15 och 25 %) och det även kan vara lämpligt att komplettera med växtbarriär för att minska störningar mellan de respektive användningarna. Det är därmed möjligt att utifrån allergisynpunkt planera bostäder i relativ närhet till mark där det förekommer hästar. Rekommendationen baseras på 50 meter mellan gräns för hästhage till fastighetsgräns (tomtplats) för bostadshus. Platsspecifika förutsättningar som exempelvis topografi, förhärskande vindriktning, nederbörd, temperatur, solinstrålning, var gödselstackar är placerade kan påverka avståndet och det kan i vissa fall vara lämpligt att överväga större skyddsavstånd. Även annan djurhållning kan påverka lämpliga avstånd till nytillkommande bostadsbebyggelse. All djurhållning ska beaktas vid fortsatt prövning (se diagram s.7).

Djurhållaren är enligt miljöbalken ansvarig för att gödsel från hästar och andra djur inte leder till förorening av yt- och grundvatten. Det bästa sättet att motverka det vid hästhållning är att ha tillräckligt stora rasthagar så att växttäcknet inte blir nedtrampat och förstört. Växterna har då möjlighet att ta upp näringen från gödslet. Annars får man samla upp gödslet från rasthagen. Lagringen av gödslet ska vara utformat så att det inte sker något läckage till omgivningen. För mer information se Jordbruksverket eller kontakta kommunens miljökontor.

SKOGS- OCH REKREATIONS MARK

STÄLLNINGSTAGANDEN

Natur- och rekreationsvärden bedöms i samband med restriktivtetsprövning.

Skogs- och rekreationsområden pekas ut i riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden framförallt inom landskapstypen "skogshöjdslandskap". Precis som redogörs för på s.7 finns det flera perspektiv att beakta vid bedömning av lämplighet att bebygga mark. De områden som exempelvis utgör stora relativt opåverkade mark- och vattenområden som omfattas av ex. 3 kap. 2§ miljöbalken bedöms utifrån denna aspekt i samband med restriktivtetsperspektivet.

TOMTSTORLEK

STÄLLNINGSTAGANDEN

En fastighet (eller tomtplats) ska generellt vara minst 2500 m² men mindre storlekar kan accepteras vid förändring av befintliga fritidshusområden eller liknande.

Generellt gäller rekommendation om en minsta fastighetsstorlek (eller tomtplats inom en större fastighet) om ca 2500 m² för bostäder på landsbygden. Praxis inom kommunen har under senare tid legat omkring 2000 m² men detta bedöms numera vara för litet för att ge en god helhetsverkan i bland annat landskapsbild och funktioner och höjdanpassning av mark inom egen mark.

En lämplig fastighetsstorlek är viktigt för att anpassa sig till bebyggelsestrategin och bör förhålla sig till rådande fastighetsstorlekar, topografi och vegetationsförhållanden i området. Det kan därmed vara lämpligt med mindre fastighetsstorlekar än 2500m².

I slutändan avgörs fastighetsstorleken vid lantmäteriföretning.

1.7. BEGREPPSDEFINITIONER

LOKALISERING

Med lokalisering avses belägenhet av ny bebyggelse i ett större geografiskt perspektiv. Inom ramen för arbetet med riktlinjer för bostadsbyggande på landsbygden motsvaras detta av landskapstyper. Ett område för lokalisering är kopplat till lokala förutsättningar och står i relation till befintlig bebyggelse, terräng och infrastruktur. Vid lokalisering är det viktigt att beakta byggnadstradition och hur befintlig bebyggelse över tid har lokaliserats i landskapet. Lokaliseringssteget syftar till att bedöma om ny bebyggelse är lämplig på aktuell plats. I samband med bedömningen bör frågan ställas om det går att finna andra möjligheter inom fastighetsinnehavet eller om området i stort är olämpligt. Alternativt att en inledningsvis tveksam lokalisering kan hjälpas upp genom ökade krav på hänsyn och anpassning avseende placering och gestaltning som kan resultera i en lämplig lokalisering. Lokaliseringsavvägningar görs lämpligen inom intervallet och skalan 1:10 000- 1:2000. (Fördjupad översiktsplan/detaljplan/områdesbestämmelser/förhandsbesked.)



Ovan: LOKALISERING. Gulmarkerad yta utgör exempel på lämplig lokalisering i landskapet.



Ovan: PLACERING. Gulmarkerad yta utgör exempel på lämplig placering av ny bostadsbebyggelse på fastighet.



Ovan: PLACERING. Anpassning till platsens topografiska förutsättningar och minimering av schakt och fyll.



Ovan: GESTALTNING. Ny bebyggelse som med anpassade fönster (placering och storlek) samt fasad- (stående träpanel) och takmaterial (takpannor) efter byggnadstradition, samt är uppfört i souterräng med hänsyn till bevarande av markens topografi.

PLACERING

Placering omfattar var och till viss del hur ny bebyggelse kan placeras inom en (eller fler) ny(a) tilltänkta(a) tomt/platser. Precis som vid bedömning av lokalisering är det vid val av placering viktigt att beakta hur bostadsbebyggelse har placerats traditionellt inom aktuellt område (landskapstyp). Placering avser var på tomtens byggnaden bör uppföras, exempelvis kan byggnaden i vissa landskapstyper företrädesvis uppföras längs bygata eller i skogsbryn. I vissa fall kan även placering omfatta hur, exempelvis kan det lämpa sig att undvika placering av byggnadens gavel mot gata. Anpassning till markens förutsättningar är avgörande. Placeringsavvägningar görs lämpligen inom intervallet och skalan 1:2000- 1:500. (Situationsplan/planillustration tillhörande bygglov/detaljplan/områdesbestämmelser.)

GESTALTNING

Gestaltning innebär hur byggnaden ska utformas och vilket arkitektoniskt uttryck som är lämpligt i relation till val av lokalisering och placering. Även val av gestaltning behöver beakta omgivande miljö, landskapstyp och platsens förutsättningar. Beaktande av byggnadstradition behöver inte i detta fall nödvändigtvis innebära att ny bebyggelse måste byggas i äldre stil. Moderna inslag kan passa in utmärkt om den nya bebyggelsen förhåller sig till platsens förutsättningar och gestaltungsprinciper utformas med hänsyn till dessa. Sådana principer kan vara skala, proportioner, taklutningar, materialval, färgsättning m.m.

JORDBRUKS-, ÄNGS- OCH HAGMARK

Enligt Jordbruksverket omfattar jordbruksmark slätterängar, åkermark och betesmark. I korthet utgör åkermark jordbruksmark som används för växtodling medan betesmark definieras som jordbruksmark som inte är åkermark. Åkermark och betesmark ska skötas och får inte växa igen (för vissa typer gäller särskilda regler). Betesmark är inte lämplig att plöja. Syftet med att säkra åkermark är att trygga den framtida livsmedelsproduktionen och det långsiktiga behovet. Exploateringen av jordbruksmark kan även påverka den biologiska mångfalden, kulturmiljön och det öppna landskapet genom fragmentering som ger visuell påverkan samt försvårar pågående markanvändning. I riktlinjerna kommer olika landskapstyper att beskrivas där återkommande begrepp används. Jordbruksmark avser mark som används för jordbruket och är klassad som åker-, ängs- eller betesmark/hagmark.

SKOGSMARK

Vanligen definieras skogsmark (enligt Skogsvårdslagen 1979:429) som all mark som bär skog eller utan produktionshöjande åtgärder har förutsättningar att bära skog med en höjd av minst 5 m och med en kronslutenhet på minst 10 procent. Detta har inte studerats i detalj inom ramen för arbetet med riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden i Södertälje utan här avses skogsmark vara mark som övergripande bedöms utgöras av skog (i huvudsak uppväxta träd) idag.

NY BEBYGGELSE

Där det inte uttryckligen framgår annat (exempelvis bostadskomplementbyggnad) avses "ny bebyggelse" i dessa riktlinjer en eller flera nya huvudbyggnader för bostadsändamål (nya en- och tvåbostadshus).

SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

Enligt PBLs definition utgör sammanhållen bebyggelse: sådan bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark. PBLs definition omfattar ingen avgränsning av antalet tomter, vilket överläts för enskild bedömning.

BYBILDNING

Begreppet bybildning avser i detta dokument samma innebörd som sammanhållen bebyggelse, dvs. att tomter som gränsar till varandra eller är organiserade runt en väg, men här omfattas även närliggande gårdar som är lokaliserade till landsbygden. Exakt antal tomter som utgör en bybildning är svårt att bestämma, utan måste bedömas från fall till fall, dock anses en bybildning utgöra en betydligt mindre enhet än en tätort.

Byformation är ett begrepp som används i kommunens översiktsplan och som återges likartat i samband med underlag hämtat från detta dokument.

TÄTORT

Tätort definieras kortfattat av Statistiska centralbyrån (SCB) som sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare.

ANNAN ÖPPEN MARK

Mark som inte är använd för jordbruket (men kan vara klassad som åker-, ängs- eller betesmark/hagmark), inte är bebyggd och heller inte omfattas av skog. Kan vara mindre delar av en fastighet som av olika anledningar har varit svår att använda.

FASTIGHET

En fastighet är ett mark- eller vattenområde, som kan ha tillhörande fastighetstillbehör såsom byggnader, anläggningar och växtlighet, som utgör fast egendom.

TOMTPLATS/TOMT

En tomtpåls är ett markområde som kan vara en del av en fastighet (som inte avstyckas till en egen fastighet) som är bebyggd eller avses att bebyggas. För begreppet tomt i dessa riktlinjer avses antingen fastighet för bostadsändamål eller tomtpåls som kan vara del av exempelvis en större skogsfastighet.

HUVUDBYGGNAD

I riktlinjerna avses ny bostadsbyggnad en huvudbyggnad. En fastighet kan endast ha en huvudbyggnad. För att undvika oönskad förtätning råder viss restriktivitet kring att tillåta för stora komplementbyggnader med kök, VA osv som skulle kunna fungera som självständiga bostäder. Dock saknas rådighet över uppkomst av Attefallshus, friggebodar m.m.

1.8.STYRDOKUMENT

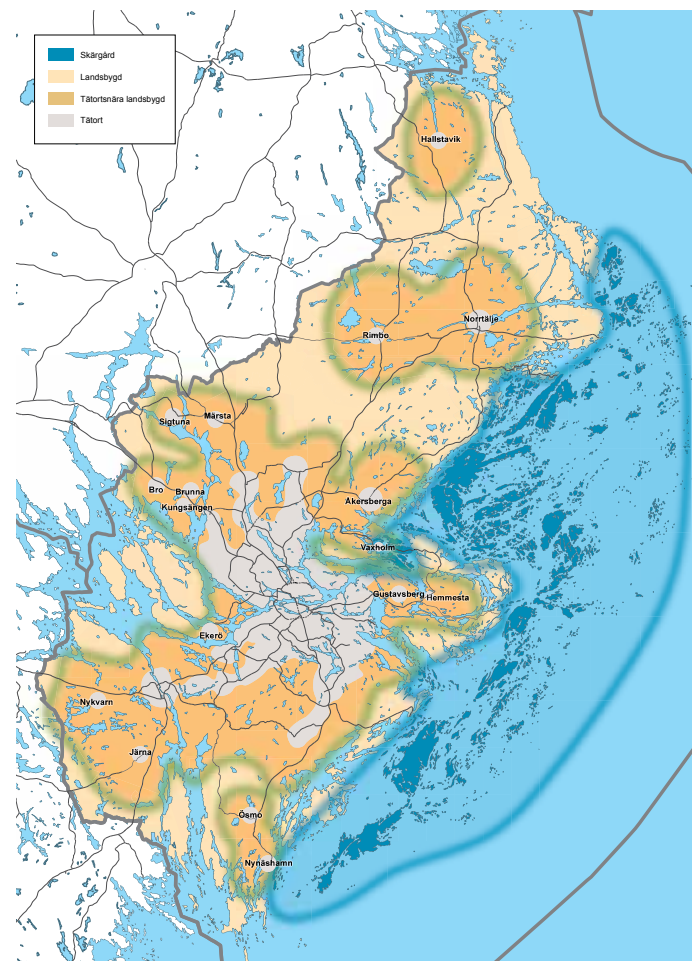
Riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden avses komplettera de utvecklingsplaner som anges i RUF5 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) 2050 och kommunens översiktsplan som tydliggör kopplingar mellan stad och land. Tillsammans med de fördjupningar som har gjorts för Järna och Ytterrenhörna samt ortsanalyser för Hölö och Mölnbo finns goda beskrivningar av Södertäljes olika kommundelar med variationer och likheter i de analyserade miljöerna.

RUF5 2050

STÄLLNINGSTAGANDEN

Verka för en utveckling av landsbygden och stimulera bostadsbebyggelse genom små- och mellanskalig utbyggnad. Södertälje kan bygga mer än 5 % utanför de prioriterade bebyggelselägena, lägen som exempelvis inte är kollektivtrafknära. Riktlinjerna ligger i linje med målen i RUF5 2050.

I den regionala och översiktliga planeringen pekas tyngdpunkter eller noder ut som utgör orter med strategiska lägen och goda infrastrukturkopplingar dit en koncentration av samhällsbyggande satsningar bör lokaliseras. Minst 95% av ny bebyggelse bör tillkomma i de områden som utpekats som regionalt prioriterade



Källa: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen.

Indelning av Stockholms län i tätort, tätortsnära landsbygd, landsbygd och skärgård, ur Förslag till landsbygd- och skärgårdsstrategi för Stockholmsregionen remissversion.

bebyggelselägen och behovet inom regionen är minst 22 000 bostäder/år. Detta innebär också att 5 % av 22 000 bostäder/år kan tillkomma inom landsbygder, vilket betyder drygt 1000 bostäder per år inom hela regionen. Fokus inom ramen för RUFSS är att verka för en koncentrerad, tät och sammanhållen bebyggelse i de bästa kollektivtrafiklägena. I relation till bebyggelseutvecklingspunkterna pekas den regionala grönstrukturen ut specifikt genom 10 gröna kilar. Förutom Södertälje har Järna pekats ut som primärt bebyggelseläge med sekundärt bebyggelseläge mot norr/nordväst. Mölnbo pekas ut som landsbygdsnod och Hölö pekas ut som sekundärt bebyggelseläge. Förhållningssätt till landsbygd (även skärgården) utanför den samlade bebyggelsen är att lokalisera ny bebyggelse till redan bebyggda områden, planera för permanentboende och undvika utspridd bebyggelse. Bebyggelsen bör anpassas efter platsens karaktär i värdefulla natur- och kulturmiljöer. Undvik exploatering på jordbruksmark, särskilt på åkermark klass 3-5 och naturbetesmark. Planera med hänsyn till hållbar hantering av vatten- och avloppsförsörjning. Det finns dock starka skäl till att det inom Södertälje kommuns landsbygder är lämpligt att låta en högre andel av dessa 5 % inrymmas då Södertälje kommun är en av de kommuner med störst andel landsbygd och därmed också markarealer utanför de prioriterade stråken alltså stråk som exempelvis inte är kollektivtrafiknära eller har tillgång till service. Att då ha en större andel tillkommande bostadsbebyggelse inom kommunens landsbygder är både önskvärt och rimligt.

Förslag till landsbygds- och skärgårdsstrategi

STÄLLNINGSTAGANDEN

Stärka landsbygden som en attraktiv boplats i regionen genom tydliga riktlinjer för bostadsbyggande, på så vis även stimulera till levande lokalsamhällen.

Som ett komplement till RUFSS 2050 har ett förslag till landsbygds- och skärgårdsstrategi arbetats fram. I nulägesanalysen redogörs för att infrastruktur, kollektivtrafik och tillgänglighet är angelägna frågor att arbeta med för att åstadkomma en hållbar utveckling av länets landsbygd och skärgård. Ett bredare utbud av bostäder (hyresrätter, äldreboenden), ett starkt näringsliv, natur och kulturvärden och identitet lyfts som viktiga frågor tillsammans med goda kommunikationer. Några slutsatser som konstateras är att den tätortsnära landsbygden och landsbygden i hög grad omfattas av länets starka befolkningstillväxt (dock ej skärgården). Landsbygden utgör en attraktiv plats att bo på för familjer. Resursstarka personer tenderar att i högre grad bosätta sig i tätortsnära landsbygd. Mot bakgrund av nulägesanalysen och det ovanstående resonemanget har fyra insatsområden (med åtgärder) identifierats: förbättra tillgängligheten, stärk det lokala näringslivet, utveckla levande lokalsamhällen och utveckla natur-, kultur- och rekreativvärden.

ÖVERSIKTSPLAN

STÄLLNINGSTAGANDEN

Verka för en utveckling av landsbygden och stimulera bostadsbebyggelse genom små- och mellanskalig utbyggnad. Jordbruksmark främst lucktomter: komplettering i befintlig bebyggelse kan bebyggas där det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har vägt in övriga aspekter som exempelvis landskapsbild och behovet av byggnationen. Riktlinjerna är förenliga med ÖP.

”Framtid Södertälje” är kommunens översiktsplan för 2013-2030. Översiktsplanens utvecklingsinriktning, för att nå en god och hållbar samhällsbyggnad i kommunen, pekar på att förstärka kvaliteterna i staden, fokusera på att utveckla tyngpunkter på landsbygden (i Järna, Hölö, Mölnbo och Ekeby-Tuna-Sandviken), varierade och flexibla miljöer och kunna erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud samt förbättrad tillgänglighet och hållbar trafik. Gällande kommunens landsbygdsutveckling är ambitionen att stärka de egenskaper som utmärker en levande landsbygd, dvs. skapa förutsättningar för en lokal arbetsmarknad, service, förskolor och skolor samt att det ska finnas boendemiljöer för olika behov och efterfrågan. Ambitionen är även att det ska vara möjligt att leva på landsbygden utan att vara beroende av bilen. Södertälje har sedan länge många av de kvaliteter som utmärker en levande landsbygd. Dessa kvaliteter är utgångspunkten när kommunen planerar för en fortsatt befolkningstillväxt på landsbygden. Fler människor ska kunna leva på landsbygden samtidigt som dess värden ska bevaras och förstärkas.

Oavsett planering för enstaka bostadstillskott eller sammanhållen bebyggelse ska utgångspunkten vara att ha ett helhetsperspektiv, där platsens specifika förutsättningar ska vara vägledande. Särskilt viktigt är att ta hänsyn till öppna landskap mellan bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska inte lokaliseras på åkermark och beaktande av särskilt utpekade värden ska göras. Utbyggnad ska också vara förenlig med god kommunal ekonomi.

Kommunen pekar på att det är den småskaliga utbyggnaden i byformationer som bäst bevarar och utvecklar landsbygdens kvaliteter och funktion. En storskalig utbyggnad (mer än 50 bostäder eller mer än 100 arbetsplatser) är inte förenlig med ett bevarande av landsbygdens mer småskaliga karaktär. Mellanskalig utbyggnad, 10-50 byggnader, kan tillåtas endast om det går att visa att utbyggnaden inte försvagar befintliga värden. Prövning av dessa kvalitativa aspekter görs i samband med detaljplan. Vid små etableringar som inte bedöms kräva detaljplan tas beslut om förhandsbesked/bygglov i berörd nämnd, och prövning sker i varje enskilt fall.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN (FÖP)

Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning

Ett antagandeförslag till fördjupad översiktsplan för Järna togs fram 2012. Järna är den näst största tätorten och en kommunedel i Södertälje. Orten har en lång historia med framväxt som stations-samhälle. Järna präglas också av den antroposofiska rörelsen som i början på 1900-talet etablerade sig i trakten. Rörelsens filosofiska och praktiska verksamheter har satt avtryck bl.a. på arkitekturen i



Karta över FÖP och ortsanalys i Södertälje kommun.

området. Det finns ett bebyggelsetryck. FÖP:en syftar till att skapa en sammanhängande och koncentrerad ort samt ta tillvara närheten till naturen och de omgivande kultur- och landsbygdsmiljöerna genom att bevara kilar av grönstråk in till centrala Järna.

Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna

En fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna i Södertäljes norra kommundel antogs 2009. FÖP:en syftar till att skapa förutsättningar för en attraktiv bostadsbebyggelse och att utveckla området för rekreation, där framtida markanvändning (bostäder, hantverksby, vägar/GC och förskola) redovisas tillsammans med förutsättningar för hållbara lösningar för vatten- och avlopp samt trafikförsörjning. FÖP:en omfattar sex mindre samhällen med en ökad andel permanentboende. Att permanentboendet ökar har påverkat behovet av service och infrastruktur.

ORTSANALYS

Hölö ortsanalys

En ortsanalys över Hölö genomfördes 2009. Hölö har lämningar sedan stenåldern, socknen påverkades under laga skiftesreformen (1800-talet) med större sammanhängande jordbruksmarker och Hölö tätort växte upp som stationssamhälle efter järnvägslinjens etablering. Hölö är idag ett litet villasamhälle i Södertälje kommun med en (2009) växande befolkning och stor del barn. Karaktäristiskt för Hölö tätort är de kuperade villakvarteren. Analysen redogör för att befolkningen i kommundelen främst har ökat utanför tätorten den senaste tiden vilket medför ett ökat bilberoende, risk för fragmentering av orten och ett sämre kundunderlag för service. Det öppna landskapet och utblickarna är av högt värde samt att knyta an till historien av levande landskap med variationsrikedom. Det har identifierats brister i gatustrukturen (GC, järnvägspassager etc), behov av platsutveckling och att det råder en efterfrågan på bostäder.

Mölbo ortsanalys

2008 tog Samhällsbyggnadskontoret fram en ortsanalys över Mölnbo. Mölnbo/Vårdinge präglas av det öppna odlingslandskapet som har utgjort stora sammanhållna ägor sedan Vårdinge var en herrgårdssocken. Efter att västra stambanan och järnvägsstationen invigdes 1862 växte Mölnbo stationssamhälle kraftigt. Ortens strukturer är uppbyggda kring järnvägen med huvudsaklig bebyggelse på den norra sidan. Järnvägen utgör både en kommunikationstillgång såväl som en barriär för stråk och flöden. Orten är relativt sammanhållen och har goda kollektivtrafikmöjligheter men saknar en offentlig mötesplats och har stor utpendling. Utbyggnadsområden föreslås ligga i nära anslutning till eller inne i tätorten och det tydliga karaktärsdraget av småkuperad terräng bör inte byggas bort.

UTBYGGNADSSTRATEGI

Södertälje kommun har tagit fram en utbyggnadsstrategi som har fokus på kommunens tätorter. Utbyggnadsstrategin beskriver var och hur förtätning och bostadsbyggande ska ske. Arbetet är vägledande för bl.a. kommande detaljplaner, strukturplaner och program samt för investeringar i offentliga miljöer, verksamheter och infrastruktur.

Strategin ska, liksom riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden, fungera som ett komplement till översiktsplanen. Riktlinjer för bostadsbyggande på landsbygden och utbyggnadsstrategin har olika geografisk avgränsning och har samordnats under arbetets gång i de två processerna.

INVENTERING AV KULTURMILJÖER

STÄLLNINGSTAGANDEN

Ny bebyggelse i anslutning till identifierade kulturmiljöer ska behandlas utifrån antikvarisk kompetens.

2009-2011 genomfördes en kulturmiljöinventering i kommunen. Inventeringen utgör en omfattande kulturmiljöredovisning. Skriften "Omtanke och varsamhet" handlar om bygganpassning i olika bebyggelsemiljöer och förhållningssätt. Dessa dokument har legat till grund för riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden. Vissa miljöer, gårdar och byggnader i kommunen kan vara särskilt värdefulla ur kulturhistoriskt hänseende. Vid exploateringsintresse i anslutning till sådan bebyggelse bör särskild hänsyn visas och avstämning med stadsantikvarie ske. För mer ingående beskrivning av dessa se dokumenterad inventering av kulturmiljöer.

STÄLLNINGSTAGANDEN

I samband med utbyggnad av nya bostäder på landsbygden kan kommunens skyldighet att ordna vattentjänster enligt VA-lagen §6 inträda.

I stora delar av Södertälje kommun sker dricksvattenförsörjning och avloppsrening med enskilda anläggningar. Södertälje kommun har en VA-policy som anger inriktningen för arbetet för en långsiktigt hållbar VA-försörjning.

I kartan på sidan 16, från kommunens VA-plan, redovisas utbyggnadsområden för kommunalt vatten och avlopp för befintlig bebyggelse. Här har kommunen identifierat behov av allmänt vatten och avlopp (ex. med anledning av §6 LAV) och beslutad tidplan för utbyggnad finns.

Utredningsområden förekommer där möjligheterna att ordna vatten och avlopp på de enskilda fastigheterna inte är klarlagd. Ytterligare utredning krävs.

Ytterligare utredning krävs.

I områden med samlad bebyggelse där kommunen bedömt att behov av förändrad VA-försörjning är litet och därmed inte aktuellt i dagsläget förekommer inga uppenbara risker för påverkan på enskilda dricksvattentäkter eller yt- och grundvatten, dock kan förändringar i framtiden (såsom flertalet nya bostäder) medföra att en ny bedömning krävs.

VA-planen hanterar även så kallade omvandlingsområden där befintliga bebyggelseområden hanteras utifrån en annan användning (från fritidshus till permanent) som kan kräva andra VA-lösningar på sikt.



Kartan ovan är hämtad ur VA-plan för Södertälje kommun 2017-2030.

ODLINGSSTRATEGI

STÄLLNINGSTAGANDEN

Jordbruksmark främst lucktomter: komplettering i befintlig bebyggelse kan bebyggas där det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har tagit hänsyn till övriga aspekter som exempelvis landskapsbild och behovet av byggnationen.

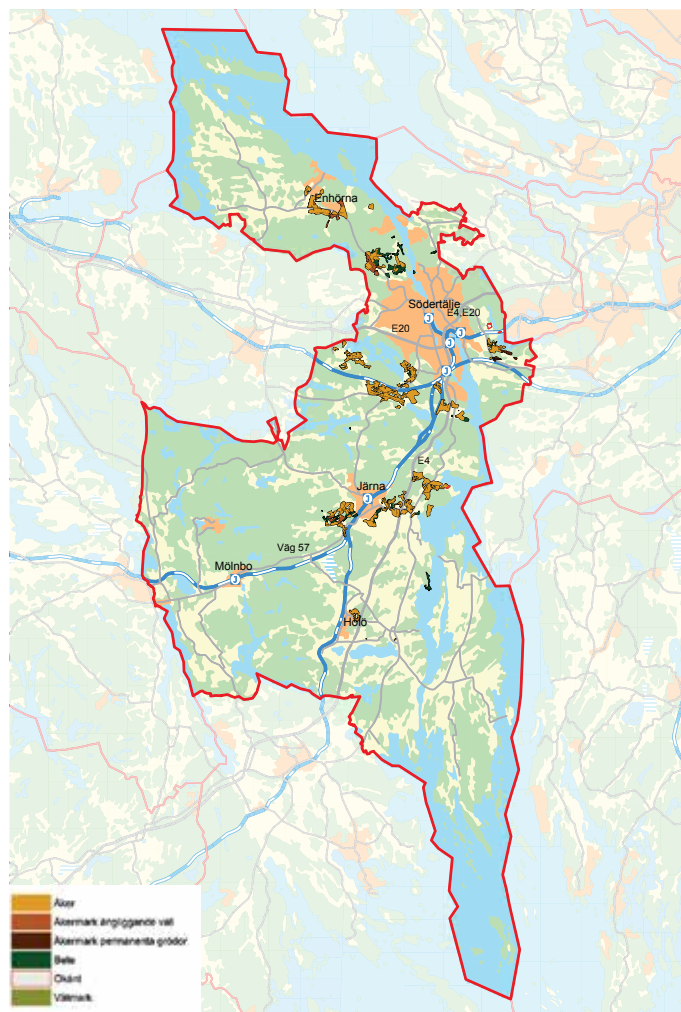
En kommunal odlingsstrategi har tagits fram. Syftet med strategin är att visa hur kommunen utifrån sina olika roller och funktioner ska främja lokal odling samt värna den odlingsbara marken. Strategin ska också visa vad andra aktörer kan göra för att främja odling. I den anges handlingsplaner med fyra inriktningar med åtgärdsområden enligt nedan.

Yrkesmässigt lantbruk

- Stödja lantbrukets möjlighet att växa och verka
- Säkerställ långsiktig tillgång på jordbruksmark för livsmedelsproduktion
- Styra mot ekologisk produktion på kommunal jordbruksmark och aktivt brukande
- Säkerställ kompetensförsörjningen inom gröna näringar

Yrkesmässig trädgårdsodling

- Vägleda och stödja för att främja mer trädgårdsodling
- Säkerställ långsiktig tillgång på jordbruksmark för livsmedelsproduktion
- Skapa nya möjligheter för odling och öka den lokala självförsörjandegraden



Karta över jordbruksmark i Södertälje, ur Odlingsstrategin.

- Säkerställ kompetensförsörjningen inom odling

Fritidsodling

- Integrera odlingsperspektivet i stadsplaneringen
- Skapa nya möjligheter för odling
- Stöd befintlig odling
- Samverka med andra aktörer för att möjliggöra odling
- Informera och inspirera medborgarna

Komplementodling

- Integrera odling i samhällsplaneringen
- Ge verksamheter stöd och inspiration

ARKITEKTURSTRATEGI

STÄLLNINGSTAGANDEN

Ny bebyggelse på landsbygden ska utgå från dessa riktlinjer samt kommande arkitekturstrategi och behandlas utifrån arkitektonisk kompetens.

En arkitekturstrategi är under framtagande. Arkitekturstrategin ska behandla bland annat bostadsbyggande på landsbygden, och ska tillsammans med dessa riktlinjer tillämpas vid plan- och bygglovärenden. Främst avseende det som i dessa riktlinjer benämns "Gestaltning".

Vid prövning av ny bebyggelse ska denna anpassas och förhållas till befintlig bebyggelse och miljö, och behandlas utifrån arkitektonisk kompetens.



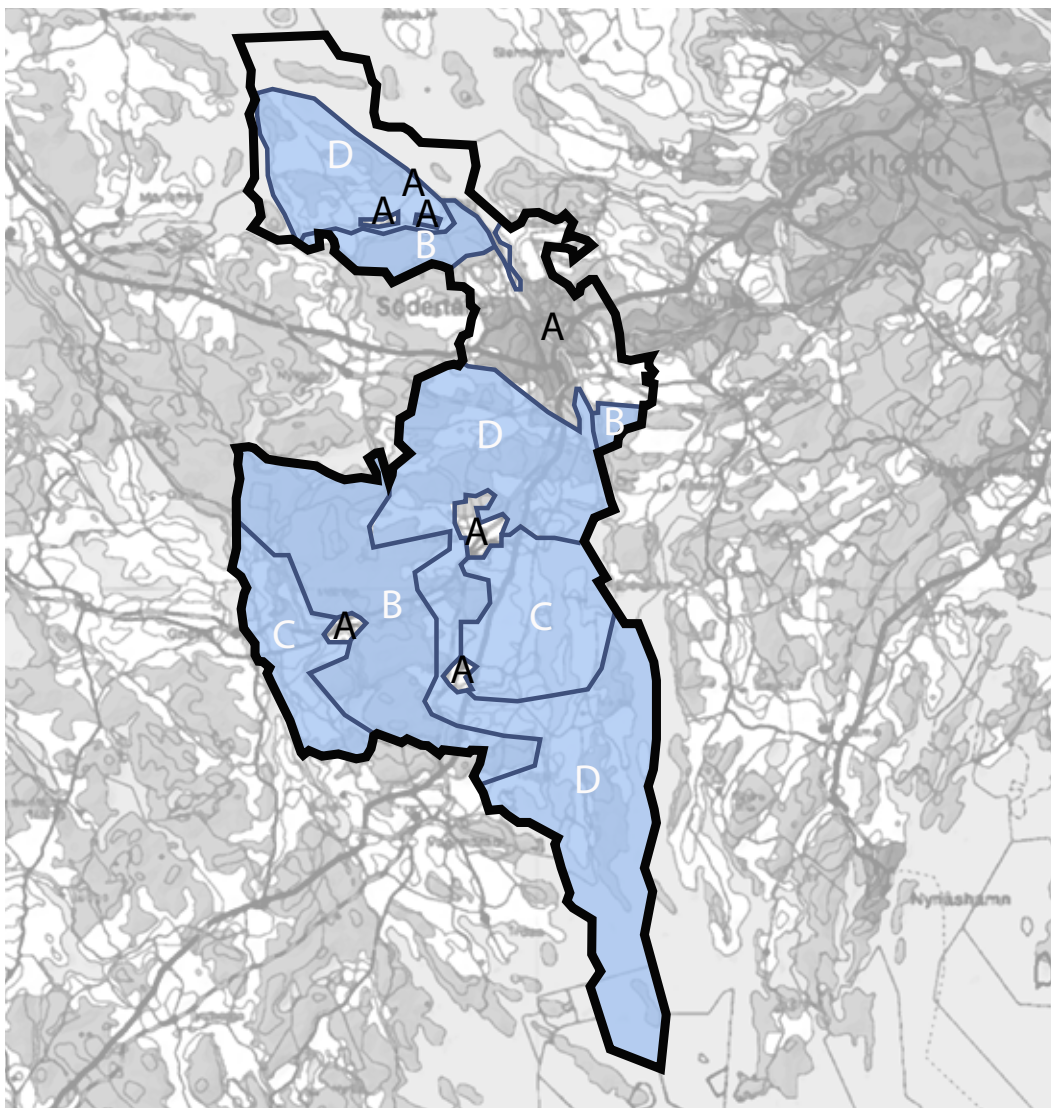
Årets byggnad i Södertälje kommun 2016. Lantbruksanläggningen Nibble gård. Arkitekt: Michael Pietsch, Pietsch Arkitekter samt Asante arkitektur & design. Foto: Daniel Nordholm.

SAMLADE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Stärka landsbygden som en attraktiv boplats i regionen genom tydliga riktlinjer för bostadsbyggande, på så vis även stimulera till levande lokalsamhällen.
- Verka för en utveckling av landsbygden och stimulera bostadsbebyggelse genom små- och mellanskalig utbyggnad (1-50 huvudbyggnader).
- Södertälje kan bygga mer än de 5% som anges i RUFS 2050 utanför de prioriterade bebyggelselägena, lägen som exempelvis inte är kollektivtrafiknära då Södertälje har en stor andel landsbygd jämfört de andra kommunerna i Stockholms län.
- Dessa riktlinjer är förenliga med RUFS 2050 samt kommunens översiktsplan.
- Jordbruksmark främst lucktomter: kompletteringar i befintlig bebyggelse kan byggas om det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har vägt in övriga aspekter som exempelvis landskapsbild och behovet av byggnationen.
- Bostäder kan planeras med närhet till hästhage/hagmark med ett generellt skyddsavstånd på 50 m på grund av allergener. Skyddsavståndet varierar beroende på platsen.
- Natur- och rekreationsvärden bedöms i samband med restriktivitetssprövning.
- En fastighet eller tomtplats ska generellt vara minst 2500 m², mindre storlekar kan accepteras vid förändring av befintliga fritidshusområden eller liknande.
- Ny bebyggelse i anslutning till identifierade kulturmiljöer ska behandlas utifrån antikvarisk kompetens.
- Ny bebyggelse på landsbygden ska generellt anpassas till befintligt bebyggelse miljö och behandlas utifrån arkitektonisk kompetens.



2. LANDSKAPSTYPER



Kartan till vänster visar kommunen indelad i olika landskapstyper.

A - Tätort (ingår ej i dessa riktlinjer)

B - Skogshöjdslandskap

C - Jordbrukslandskap

D - Mosaiklandskap

2.1. ANALYS

Södertälje kommun har som ett större geografiskt område en varierad topografi och markbeskaffenhet. Det geologiska landskapet utgörs av sprickdalslandskap. I vissa delar av kommunen är detta mer påtagligt än i andra delar och har även kommit att prägla det kulturhistoriska avtrycket. De olika förutsättningarna har påverkat hur människor historiskt har brukat och ianspråktagit marken för bebyggelse/boplatser, verksamheter och för transporter. Denna variation med kulturhistoriskt olika avtryck har gett upphov till flera olika kulturlandskapstyper som hädanefter endast benämns som landskapstyper, och som nya avtryck i stort på olika sätt förhållit sig till.

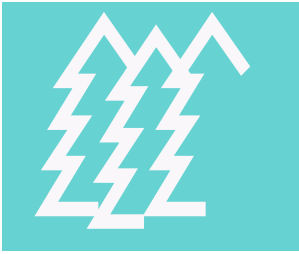
Nedan följer en översiktlig beskrivning av de olika landskapstyper som har identifierats i Södertälje.

Landskapsanalyserna har gjorts genom dokumentstudier av kommunens olika styrdokument samt kulturmiljöunderlag, ortsanalyser, samt genom kartstudier (topografi/geologi) och platsbesök.

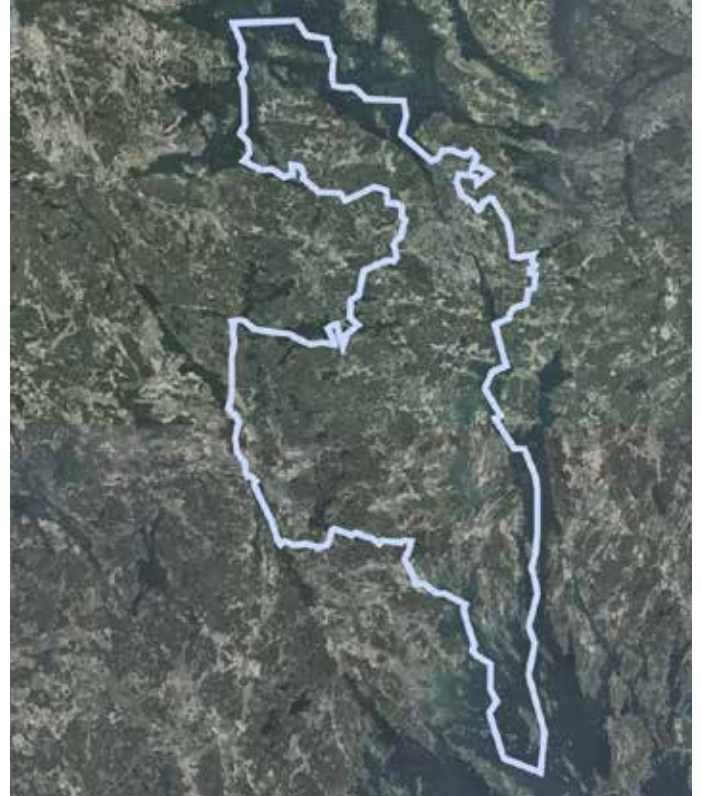
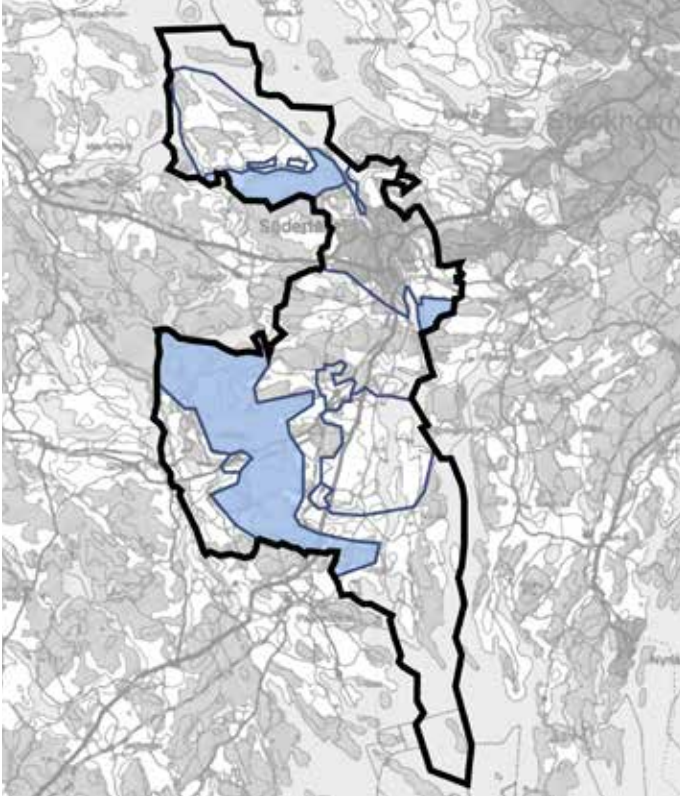
2.2. OLIKA LANDSKAPSTYPER

Indelningen i landskapstyper är grov och inbördes variationer kan förekomma. Exempelvis kan karaktären hos mosaiklandskapet och skogshöjdslandskapet förekomma inom begränsade delar av jordbrukslandskapet och vice versa. Detta innebär att vid sådana prövningstillfällen där platsen förhåller sig likna karaktären av annan landskapstyp mer än den geografiskt indelade i kartan ovan, kan det vara mer lämpligt att förhålla sig till riktlinjerna för den mer passande landskapstypen för just aktuell plats.

Det är därför viktigt att tidigt fastslå vilka övergripande förhållningssätt samt riktlinjer som ska tillämpas vid prövningen för den aktuella platsen. Detta kan endast göras genom bedömning av specifikt fall och kräver platsbesök.



2.3. SKOGSHÖJDSLANSKAP



Kartan ovan till vänster visar var i kommunen skogshöjdslandskap förekommer och kartan ovan till höger visar ortofoto över kommunen.

BESKRIVNING

Markytan består till större delen av skog. Norr om Mölnbo finns ett område där landskapet är bergigt med tvära bergskanter och med stora sammanhängande skogsområden. I nordost angränsar socknen till Järnsheden, ett område med barrskog och hållmarker som utgör del av Mälarmården, en bergsplatå som omfattar ett större opåverkat skogsområde som breder ut sig i Södermanlands län.

I dessa landskapstyper dominerar skogen. Större sammanhängande skogsområden är vilttäta och används dels för skogsproduktion dels för friluftsliv och rekreation. Det är vanligt förekommande med skogssjöar (ofta mer näringsfattiga) och myrområden. Dessa områden är (i ÖP) utpekade som ekologiskt särskilt känsliga områden och en del av dessa områden omfattas av naturreservat och biotopskydd.

Inte mycket bebyggelse förekommer i dessa områden, dock återfinns traditionella fritidshusområden kring sjöarna, främst i de södra områdena. Mindre bybildningar förekommer i närhet till sjöar, annars i randzonen mot annan landskapstyp. De bybildningar som finns är lokaliserade längs slingrande gator insprängt i skogshöjdslandskapet. Naturtomter är anpassade till gatans organiska form och terräng med en variation i placering och utformning av byggnader. Natursläpp har ofta sparats mot gata och mellan tomter.

Vanlig tomtstorlek i bybildningar är ca 50x50 m. Viss förekomst av äldre torp finns kvar i avskilt läge, ofta solitära i skogsgläntor.

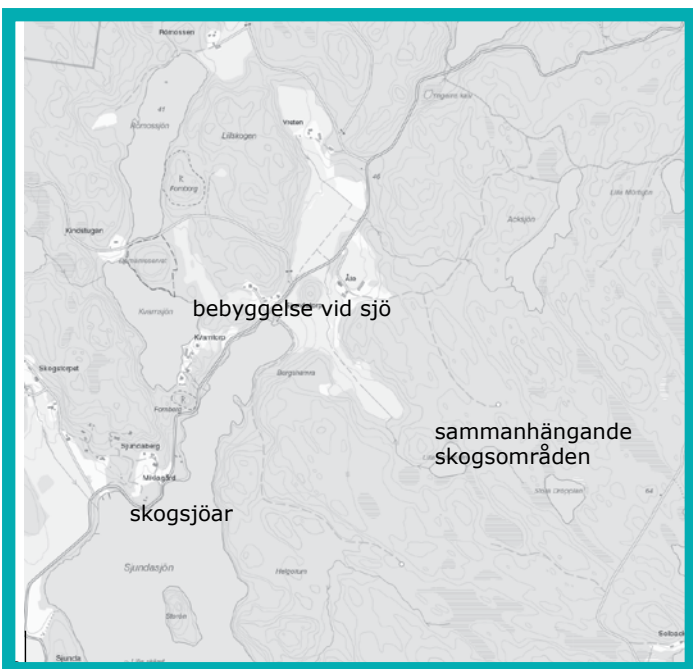
KÄNSLIGHET

Skogsområden på höjder och i sluttningar är känsliga för barriäreffekter med hänsyn till rörelse av människor och djur.

Ekologiskt särskilt känsliga områden är viktiga att beakta vid hantering av den övergripande lämplighetsprövningen av ny bebyggelse.

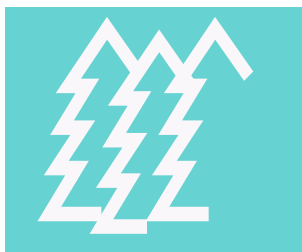


Foto: Ulrika Nordholm



KARAKTÄRSDRAG & KVALITETER

- Sammanhängande skogsområden
- Präglad av friluftsliv och rekreation
- Ekologiskt värdefulla områden
- Förekomst av skogssjöar och myrområden
- Bebyggelse lokaliserad vid sjöar
- Enstaka bybildningar
- Torp i solitärt läge
- Boendekvaliteter i i landskapstypen är närhet till skog och natur, möjlighet till avskilt boende
- Tålig landskapsbild (för tillskott av bostäder) utifrån utvecklingsperspektivet



RIKTLINJER FÖR SKOGSHÖJDSLANSKAP

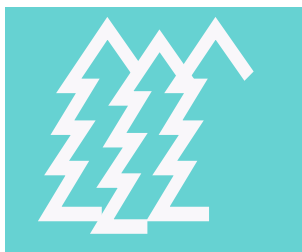
LOKALISERING

Landskapstypen omfattas i huvudsak av skogsmark, vilket bedöms vara en tålig miljö utifrån utvecklingsperspektivet: kulturmiljö, landskapsbild och arkitektur och kan därmed tillåta alla typer av etableringar (grupper av ny bebyggelse, komplement till bybildning och enstaka etablering). Lokalisering på öppen jordbruksmark ska generellt alltid undvikas. Möjlighet till kompletteringar i bybildning på små åkeravsnitt (luckor) kan vara möjligt inom skogshöjdslandskapet (dock förekommer inte sådana områden i någon större utsträckning) om det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har tittat på fastighetens arrondering, omfattningen av bebyggelsen, landskapsbilden och behovet av byggnationen. Byggnation på jordbruksmark undviks vid enstaka etablering då det av tradition inte förekommer i landskapstypen, undantag kan göras för nyetablering av gårdsbruk om man har tagit hänsyn till ovanstående aspekter. Inom skogshöjdslandskapet förekommer inte stora andelar annan öppen mark men vid sådan mark bedöms det möjligt att medge bebyggelse om man också tagit hänsyn till ovanstående aspekter. Inom landskapstypen har befintliga bybildningar en ungefärlig tomtstorlek om 50x50 meter. Samtidigt är tomterna avgränsade från omgivningen med skog samt förekommer en hel del sparad vegetation på tomter, varpå de är mindre känsliga att anpassa. Generellt kan mindre tomtstorlek råda om förfrågan gäller fritidshusbebyggelse eller detaljplan där tomtstorleken m.m. regleras i ett sammanhang. Skogshöjdslandskapet är generellt inte ett känsligt kulturlandskap med stark bebyggelsetradition, dock kräver grupper av ny bebyggelse och komplement till bybildning anpassning och hänsyn till platsens tradition. Inom alla landskapstyper påverkar markrådigheten möjligheten till alternativ lokalisering, dock är det i fallet av enstaka etablering avskilt inom skogshöjdslandskap mindre angeläget att anpassa bebyggelsens lokalisering då påverkan på landskapsbilden är begränsad.

- **Grupper av ny bebyggelse (DP)** kan tillåtas i vidare utsträckning då skogshöjdslandskapet utgör ett tåligt landskapsrum. Undvik jordbruksmark.
- **Kompletterande bostadsbebyggelse/förtätningar** kan tillåtas i anslutning till befintliga bybildningar och fritidshus. I det senare fallet sannolikt lämpligt med samordning genom detaljplan och samtidigt fånga in befintlig oreglerad fritidshusbebyggelse och pröva möjlighet till utökad byggrätt, gemensamt VA m.m. Prövning ska ske individuellt utifrån traditionella bebyggelselägen, samt anpassas till befintligt bebyggelsemönster, utformning, volymer, material och färgsättning.
- **Enstaka etablering i avskilt läge** är möjligt, generellt med lägre grad av hänsyn till landskapsrum och kulturlandskap. Undvik jordbruksmark, undantag kan göras för nyetablering av gårdsbruk.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Möjligt | Undvik | Möjligt | Undvik | Möjligt | Undvik |
| Jordbruksmark | | ● | ● | | | ● |
| Skogsmark | ● | | ● | | ● | |
| Annan öppen mark | ● | | ● | | ● | |
| Tomtstorlek 2500 m ² | ● | | ● | | ● | |
| | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| Landskapsbild | ● | | ● | | | ● |
| Markägande/rådighet | ● | | ● | | | ● |

Tabell över lokaliseringsprövning inom skogshöjdslandskap.



PLACERING

Inom landskapstypen förekommer fåtalet bybildningar. Skulle det inkomma en förfrågan om kompletterande bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bybildning, så krävs anpassning/hänsyn till placeringslägen (terräng osv) hos befintlig bebyggelse för att passa in i landskapsbilden. Vid förfrågning om enstaka etablering i avskilt läge bedöms den stora andelen skog göra att landskapstypen inte är känslig för placeringsval och att det därmed kan vara tal om lägre grad av hänsyn/anpassning.

Precis som ovan gäller anpassning av tomttyp en högre grad av hänsyn när det kommer till kompletterande bostadsbebyggelse. Här rekommenderas att undvika schakt- och fyllnadsarbeten som i för stor utsträckning påverkar den naturliga marklinjen och ett alltför avvikande inslag i landskapet och i förhållande till befintlig bebyggelse. Utformning av tomt och trädgårdstyp ska anpassas efter tomtens och landskapets förutsättningar (topografi/terränganpassning), markarbete minimeras och befintlig vegetation används för stöd och rumsbildning, vilket det inom denna landskapstyp finns goda förutsättningar för. (Befintliga spår efter tidigare användning utgör en kvalitet som bör bevaras och vårdas.) Möte mellan tomtgränser är viktigt att beakta för att minska t.ex. kraftiga slänter eller stödmurar, vilket upplevs som sår i landskapet eller signalerar en bebyggelse mer lämpad för en urban kontext. För enstaka avskild etablering blir ofta dess påverkan på landskapsbilden liten, men det är ändå viktigt att beakta ovanstående aspekter vid prövning.

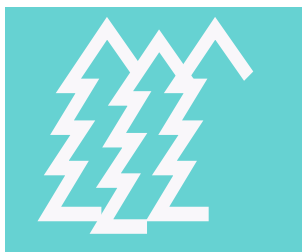
Byggnadens placering på tomten är generellt en viktig aspekt. Bostadens planlösning samt tomtens planering ska väljas med omsorg så att en god helhetsverkan kan uppnås. Med hänsyn till egenintresse för den som avser bygga en bostad är det angeläget att få till en bra placering av byggnad utifrån väderstreck (vart är det sol- respektive skuggläge?) för att skapa ett så bra inom- och utomhusklimat som möjligt utifrån användning. För komplement till bybildning är placering även angeläget utifrån anpassning till befintlig bebyggelse, medan det av den anledningen inte är lika viktigt för enstaka avskilda etableringar, utan då handlar om att ta hög grad av hänsyn för att skapa så bra boendeförutsättningar som möjligt.

Grundprincipen för byggnation på landsbygden är att komplementbyggnader ska vara fristående. Precis som tidigare bedömning är det mer angeläget för komplement till bybildning att ha hög grad av hänsyn/anpassning då traditionen på platsen är viktig att förhålla sig till så att ny exploatering passar in. För enstaka etablering i avskilt läge krävs däremot lägre grad av anpassning.

Grupper av ny bebyggelse har inte bedömts utifrån aspekter i förhållande till placering då denna hantering sker inom ramen för detaljplaneprocessen.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| | Bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen | | | | |
| 1. Välj tomt 2. Välj hus | | ● | | | ● |
| Anpassning av tomttyp till platsen | | ● | | | ● |
| Väderstreck/plan- och tomtlösning | | ● | | ● | ● |
| Komplementbyggnader | | ● | | | ● |
| Nya vägar/ anslutningar | | ● | | | ● |

Tabell över placeringsprövning inom skogshöjdslandskap.



GESTALTNING

För de aspekter som är kopplade till gestaltning är utgångspunkten att det vid komplement till bybildning ska råda hög grad av hänsyn/anpassning, medan ärenden som avser enstaka etablering i avskilt läge kan hanteras utifrån låg grad av hänsyn/anpassning.

Det är viktigt att planera en tomt med hänsyn till sol- och skugglägen och insyn. Sparade träd fungerar för att uppnå detta. Inom skogshöjdslandskapet har befintliga bybildningar traditionellt tenderat att spara trädriddar mellan tomter, mellan tomt och gata samt inom tomtplatsen. (Tomtplatsen behöver inte vara lika stor som fastigheten inom denna landskapstyp varför begreppet tomt används enligt ovan). För komplement till bybildning är det därmed av vikt att anpassa den nya tomtens gestaltning, medan det för enstaka etablering föreligger låg grad av anpassning. Fasadens utformning såsom väggliv och fasadmateriell bör harmoniera med övrig bebyggelse i området. I avskilt, perifert läge blir anpassningen mindre viktig. Precis som tidigare blir detta mer relevant för byggande i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse.

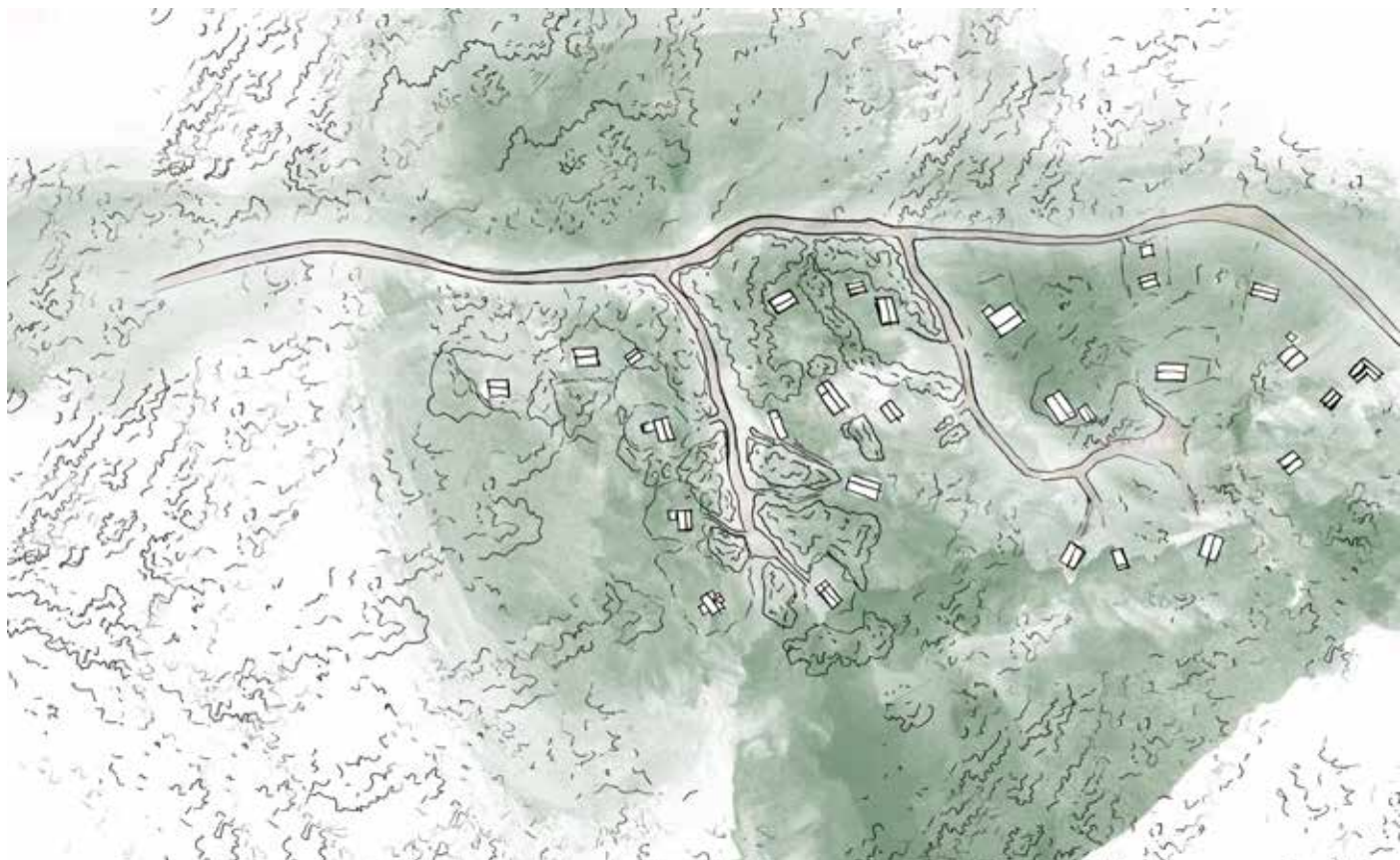
Vid enstaka etablering i avskilt läge i skogsmark blir arkitektur och val av hustyp mindre om ens alls påtagligt i landskapet varvid en lägre grad av hänsyn/anpassning bedöms gälla. Grundläggning rekommenderas generellt ske på lämpligt sätt för att undvika förhöjd sockel och stora markarbeten (se rubriken "placering"). Man kan istället överväga anpassning av höjdskillnader genom grundläggning på plint (se exempel längst ned på sidan 34). Souterrängvåning kan vara lämpligt vid starkt kuperad tomt. Om souterrängvåning utförs bör denna beklädas med samma material och färg som övriga huset för att vara mindre framträdande. Tomtens storlek, lutningsförhållanden och läge avgör. Avskilt/perifert läge är mindre känsligt och kan erbjuda möjlighet till friare volymer. Det är alltid angeläget att planera tomten för att skapa skyddade uteplatser. Inom denna landskapstyp bedöms detta i de flesta fall inte utgöra ett problem.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | Bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn |
| Vegetation | | | ● | | ● |
| Fasad (material, förhöjt väggliv) | | | ● | | ● |
| Tak (material) | | | ● | | ● |
| Takvinkel | | | ● | | ● |
| Fönster (placering på fasad, typ) | | | ● | | ● |
| Kulörer | | | ● | | ● |
| Arkitektur/"stil" | | | ● | | ● |
| Tillbyggnad underordnad | | | ● | | ● |
| Grundläggning | | | ● | | ● |
| Exploateringsgrad | | | ● | | ● |
| Höjd | | | ● | | ● |
| Uteplatser | | | ● | | ● |

Tabell över gestaltningsprövning inom skogshöjdslandskap.



Ovan: LOKALISERING. Enstaka etablering, avskilt. Låg grad av hänsyn som anges för denna typ av byggnation inom skogshöjdslandskapet motiveras med att planerad ny bebyggelse (grå cirkel) är placerad inbäddad i skog med mindre enskild väg, som angör en större allmän väg. Det finns inga siktlinjer in mot byggnaden/tomtplatsen och det finns heller ingen påverkan på landskapsbilden.



Ovan: LOKALISERING. Befintligt typförhållande inom landskapstypen. Befintlig sammanhållen bebyggelse inom skogsmark.

Nedan: LOKALISERING/PLACERING. Detaljplan grupp med ny bebyggelse. Lämplighet för denna typ av bebyggelse inom skogshöjds-landskapet motiveras med att området är placerat inom skogsmark, rekommenderad tomtstorlek samt placeringsriktlinjerna kan uppfyllas och landskapsbilden kan värnas genom bland annat en vegetationsskärm/skogsmark mot den större tillfartsvägen.





Ovan: LOKALISERING/PLACERING. Illustrationen ovan visar på ett val av tomtplats som inte bedöms som lämpligt med hänsyn till den framträdande inverkan bebyggelsen får på landskapsbilden samt hur tomten fyllts ut och skapar ett tydligt "sår" i landskapet.

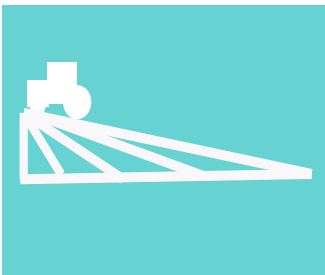


Ovan: PLACERING/GESTALTNING. Illustrationen ovan till vänster visar på en placering och utförande av tomte där utfyllnader till en terrasserad, plan yta har tillskapats med tydliga slanter mot omgivande skogsmark. Illustrationen ovan till höger visar på en placering och gestaltning utifrån tomtens befintliga förhållanden avseende både marknivåer och vegetation.

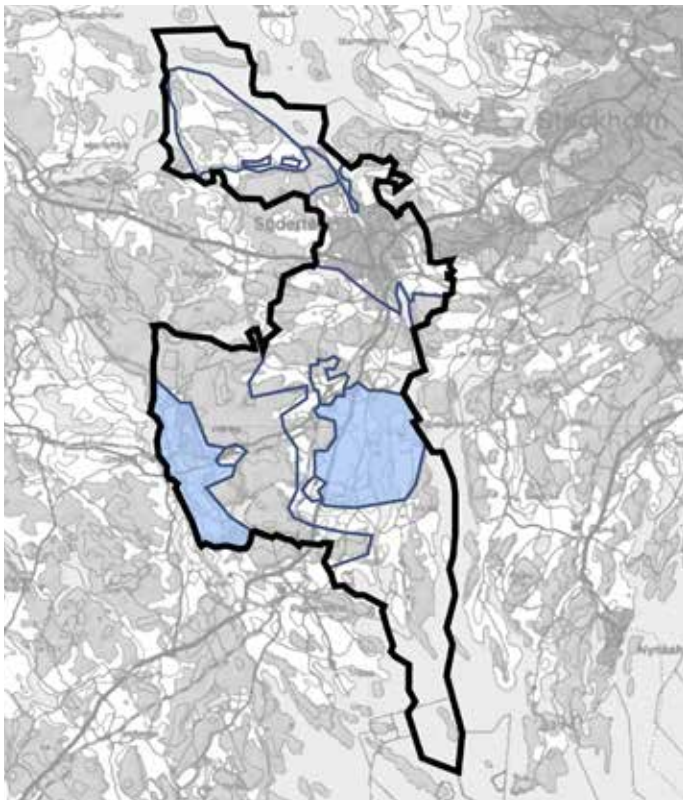
Bilden till höger visar på ett exempel där tomtens höjdsättning utgått ifrån att skapa en jämn gräsmatta och där anpassningen till terrängen skapat ett onaturligt möte med intilliggande tomter och naturmark.



Foto: Daniel Nordholm



2.4. JORDBRUKSLANDSKAP (C)



Kartan ovan till vänster visar var i kommunen jordbrukslandskap förekommer och kartan till höger visar ortofoto över kommunen.

BESKRIVNING

Landskapstypen karaktäriseras av öppenhet i odlingslandskapet som bryts upp av småbiotoper såsom åkerholmar och åkerdiken och ibland av större avskärningar genom skogsdungar/ridåer eller höjdparter. I jämförelse med mosaiklandskapet är terrängen mer flack och landskapstypen är förknippad med större, sammanhängande och öppna landskapsrum ofta med bördig jord där odling har pågått under längre tid. I anslutning till denna landskapstyp förekommer ofta kulturhistoriska lämningar från tidigare användande av marken.

Dessa delar av kommunen har till stor del präglats av säterier och dess strukturer med för godset tillhörande bebyggelse av påkostad herrgårdsbyggnad, ekonomibygnader, samt statarbyggnader. Här är återkommande med tydliga riktningar och entréer i landskapet som alléförsedda infarter till huvudbyggnad.

Med hänsyn till säteriernas avtryck är markområden sammanhängande och bybildningar återfinns i mindre utsträckning än i mosaiklandskapet.

I denna landskapstyp finns även jordbruksgårdar med huvudbyggnad (bostad) och flera ekonomibygnader såsom lador och bodar. Byggnaderna skapar ofta en sammanhängande gårdsbild (tun) och placeras med stöd i skogsbryn eller på höjdparter med sparad träridå mot omkringliggande åkermarker. Bostadshusen har ofta traditionell utformning med sadeltak, träpanel i slamfärg och plåttak eller takpannor. Ekonomibygnader har beroende på

när de byggts ofta trä- eller plåttfasad och plåttak. Flera gårdar har en infart med lövträdallé som tydligt kopplar ihop gården med landsvägen.

Fritidshusområden förekommer, oftast belägna insprängda i skogs- och/eller höjdparter samt längs strandlinjer. Vägarnas krokiga form genom landskapet är betydelsefullt för det kulturhistoriska värdet. I anslutning till Järna förekommer även en del antroposofisk arkitektur och bebyggelsemiljöer.

KÄNSLIGHET

Landskapstypen är känslig för påverkan på/utradering av fornminnen, historiska samband och småhabitat. Landskapet är visuellt känslig för vertikala element som stör utblickarna och det öppna, sammanhållna landskapsrummet och bryter horisontlinjen.

Landskapstypen är känslig för skalbrott i förhållande till rådande bebyggelsetradition och användning där det förekommer variation i skala ex. mellan silos eller lador mot bostadshus och små bodar. Detta förhållande betraktas som naturligt och bör bevaras, dock kan användning vara flexibel ex. möjligt att göra om lada till bostad. Ny bebyggelse kan även anpassas till den mindre ladugårdens skala och formspråk

Möjlighet till rationell jordbruksverksamhet behöver värnas. Ytterligare fragmentering av sådan mark ger barriäreffekter för jordbruksverksamheten likväl som för landskapsbildningen.

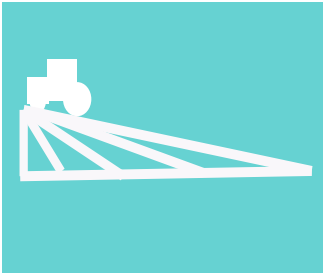
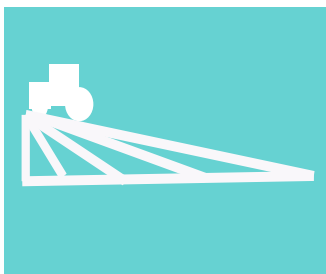


Foto: Emma Johansson



KARAKTÄRSDRAG & KVALITETER

- Stora gods- och gårdsbildningar
- Sammanhängande jordbrukslandskap
- Åkermark har historiskt undvikits för bebyggelse
- Vindlande, organisk vägstruktur anpassad till landskapsrummet och ägande
- Utblickar mot öppna, hävdade landskapsrum
- Möjligheter till boende kopplat till djurhållning
- Ofta möjligheter till placering av bostad för att uppnå goda boendekvaliteter (som utblickar, solförhållanden m m) samt anpassning till landskapet
- Fritidshus



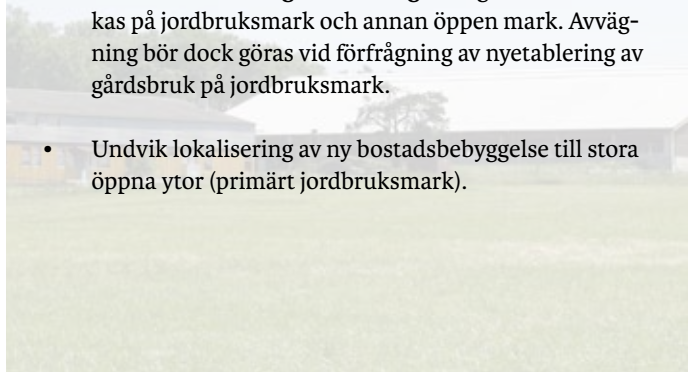
RIKTLINJER FÖR JORDBRUKSLANDSKAP

LOKALISERING

Landskapstypen omfattas i huvudsak av jordbruksmark, vilket i stort bedöms vara en känslig miljö ur landskapsbildsperspektiv. Nya vertikala inslag på jordbruksmark uppfattas främmande och därmed ska bebyggelse generellt undvikas inom öppen jordbruksmark. Möjlighet till kompletteringar i bybildning på små åkeravsnitt (luckor) och ytor av annan öppen mark kan vara möjligt även inom jordbrukslandskapet om det har en liten påverkan på jordbruksproduktionen och man har tittat på fastighetens arrondering, omfattningen av bebyggelsen, landskapsbilden och behovet av byggnationen. Enstaka etableringar avskilt bör undvikas inom jordbruks- och annan öppen mark, dock finns undantag ex. nyetablering av gårdsbruk där man har tagit hänsyn till ovanstående aspekter.

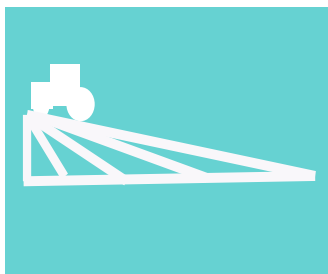
Södertälje kommun önskar förhålla sig till en rekommenderad minsta tomtstorlek på 2500 m² för bostadsbebyggelse på landsbygden. Anpassning till platsens förutsättningar krävs dock. Generellt kan mindre tomtstorlek råda om förfrågan gäller fritidshusbebyggelse eller detaljplan där tomtstorleken regleras i ett sammanhang. Landskapstypen omfattas till del av traditionellt jordbrukslandskap med öppna landskap samt gårdsbildningar, vilket utgör ett kulturlandskap med stark bebyggelsetradition. All form av ny bebyggelse kräver därmed anpassning och hänsyn till platsen. Inom alla landskapstyper påverkar markrådigheten möjligheten till alternativ lokalisering av ny bebyggelse, här bedöms det angeläget att bebyggelsen passar in i landskapet och att markrådigheten är underordnad denna aspekt.

- **Grupper av ny bebyggelse (DP)** kan tillåtas, främst i randzonen mot andra landskapstyper t ex att dra in nya grupper av bebyggelse i skogsbryn mot större sammanhängande skogshöjdslandskap eller mosaiklandskap. Undvik jordbruksmark.
- **Kompletterande bostadsbebyggelse/förtätningar** kan tillåtas i anslutning till gård, befintliga bybildningar och fritidshus. I det senare fallet sannolikt lämpligt med samordning genom detaljplan och samtidigt fånga in befintlig oreglerad fritidshusbebyggelse och pröva möjlighet till utökad bygggrätt, gemensamt VA m.m.
- **Enstaka etablering i avskilt läge** bör generellt undvikas på jordbruksmark och annan öppen mark. Avvägning bör dock göras vid förfrågan av nyetablering av gårdsbruk på jordbruksmark.
- Undvik lokalisering av ny bostadsbebyggelse till stora öppna ytor (primärt jordbruksmark).



| | DP, grupper av ny bebyggelse | | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Möjligt | Undvik | Möjligt | Undvik | Möjligt | Undvik |
| Jordbruksmark | | ● | ● | | ● | ● |
| Skogsmark | ● | | ● | | ● | |
| Annan öppen mark | ● | | ● | | ● | ● |
| Tomtstorlek 2500 m ² | ● | | ● | | ● | |
| | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| Landskapsbild | ● | | ● | | ● | |
| Markägande/rådighet | ● | | ● | | ● | |

Tabell över lokaliseringsprövning inom jordbrukslandskap.



PLACERING

Större delen av landskapstypen utgör en känslig miljö utifrån landskapsbild, framförallt med hänsyn till de öppna landskapen och traditionell placering av gårdar och bostadsbebyggelse. För såväl komplement till bybildning (som i denna landskapstyp kan vara vanligare med komplement till gårdsbildning såsom generationsboende) som enstaka etablering i avskilt läge bedöms hög grad av hänsyn/anpassning krävas utifrån alla aspekter kopplat till placering.

Det är viktigt att byggnaden är anpassad till tomt (terräng osv) för att passa in i landskapsbilden. Här rekommenderas att undvika schakt- och fyllnadsarbeten som i för stor utsträckning påverkar den naturliga marklinjen. Om inte detta uppfylls blir nedanstående prövningssteg svåra att uppnå. Utformning av tomt och trädgårdstyp ska göras med hänsyn till tomtens och landskapets förutsättningar (topografi/terränganpassning). Markarbete minimeras och befintlig vegetation används för stöd och rumsbildning. (Befintliga spår efter tidigare användning utgör en kvalitet som bör bevaras och vårdas.)

Byggnadens placering på tomten är generellt en viktig aspekt, framförallt i detta öppna landskap då bebyggelsen blir påtaglig i landskapsbilden. Bostadens planlösning samt tomtens planering ska väljas med omsorg så att en god helhetsverkan kan uppnås. Med hänsyn till egenintresse för den som avser bygga en bostad är det angeläget att få till en bra placering av byggnaden utifrån väderstreck (vart är det sol- respektive skuggläge?) för att skapa ett så bra inom- och utomhusklimat som möjligt utifrån användning. För komplement till bybildning (gård) är placering även angeläget utifrån anpassning till befintlig bebyggelse.

Grundprincipen för byggnation på landsbygden är att komplementbyggnader ska vara fristående. Låt gärna komplementbyggnader underordnas/anpassas till huvudbyggnaden. Placera gärna med möjlighet till gårdsbildning/gårdstun. För ekonomibygnader kopplat till areella näringar gäller inte detta förhållningssätt då de historiskt ofta varit större än huvudbyggnad.

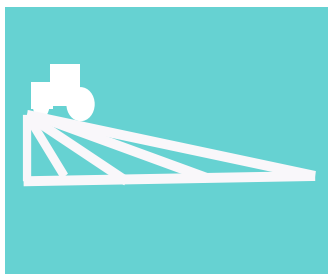
Precis som tidigare bedömning är det mer angeläget för komplement till bybildning att ta hög grad av hänsyn/anpassning då traditionen på platsen är viktig att förhålla sig till så att ny exploatering passar in i befintlig bybildning

Kulturlandskap är viktigt att bevaka; vägarnas anpassning i landskapet visar allt som oftast på organiskt framväxande vägar. Inom aktuell landskapstyp förekommer ofta infarter till gård eller säterier prydda med alléer av lövträd. Dessa infarter är i de allra flesta fall raka och ansluter till huvudbyggnad eller gårdens centrum. Hög grad av anpassning/hänsyn är angeläget för såväl kompletterande gatuavsnitt i anslutning till befintlig bebyggelse, men även för enstaka etablering i avskilt läge (då det öppna landskapet gör vägarna påtagliga). När det inte handlar om stora huvudbyggnader för bostadsändamål kopplat till en stor gård, kan det vara lämpligt att låta vägarna underordna sig och anpassas till landskapet och få en mer organisk dragning i kombination med en lämplig höjdsättning.

Grupper av ny bebyggelse har inte bedömts utifrån aspekter i förhållande till placering då denna hantering sker inom ramen för detaljplaneprocessen.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| 1. Välj tomt 2. Välj hus | Bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen | ● | | ● | |
| Anpassning av tomttyp till platsen | | ● | | ● | |
| Väderstreck/plan- och tomtlösning | | ● | | ● | |
| Komplementbyggnader | | ● | | ● | |
| Nya vägar/ anslutningar | | ● | | ● | |

Tabell över placeringsprövning inom jordbrukslandskap.



GESTALTNING

För de aspekter som är kopplade till gestaltning är utgångspunkten att det såväl vid komplement till bybildning som enstaka etablering i avskilt läge ska råda hög grad av hänsyn/anpassning. Det är viktigt att planera en tomt med hänsyn till sol- och skugglägen och insyn. Sparade träd fungerar för att uppnå detta. Inom jordbrukslandskapet återfinns en stor andel öppen mark som ger goda förutsättningar för vindar att få fäste, vilket gör det viktigt att tidigt tänka till kring frågan att ta vara på skyddande element i omgivningen. Fasadens utformning såsom väggliv och fasadmateriäl bör harmoniera med övrig bebyggelse i området. Stående träpanel är traditionell fasadtäckning, likaså kan puts fungera i vissa sammanhang (säterier, herrgård). Tegel tenderar att uppfattas som ett främmande material och bör undvikas på landsbygd. Inom denna landskapstyp är det generellt viktigt med traditionella taktäckningsmaterial såsom takplåt eller tegelpannor (en- eller tvåkupigt rött) för anpassning till byggnadstradition. (Ekonomi- byggnader kan bedömas annorlunda.) Traditionell takform som sadeltak (symmetrisk) eller brutet tak passar i de flesta miljöer. Moderna takvinklar kan sticka ut mer i landskapet och i vissa miljöer avvika på ett negativt sätt, samtidigt kan de utgöra nya spännande inslag i landskapet. Detta kräver således mer ingående

bedömning. Vid val av kulör på byggnad gäller det generellt för bostadsbebyggelse på landsbygden att förhålla sig till traditionella jordfärger och faluröd på träpanel, medan ljusa kulörer på putsade fasader. I jordbrukslandskapet förekommer även ljusa oljefärgsmålade fasader på träpanel. Moderna inslag avseende fasadfärg kan passa in men föregås av särskild bedömning. En del av denna landskapstyp (område kring Järna) präglas sedan en längre tid tillbaka av antroposofisk arkitektur och byggnadsfilosofi. Detta sätt att bygga och gestalta avviker från det traditionella byggnadsättet, men har likväl en stor betydelse för det kulturhistoriska värdet. Här gäller anpassning och särskild bedömning av arkitekt och antikvarie.

Det är viktigt att anpassa byggnadstyp/arkitektur till tomten (se även rubriken "placering"). Vissa kataloghus/typhus kan därmed vara svåra att placera med hänsyn till att de är förproducerade och inte har inordnat sig i landskapet, och därmed kan vara en större utmaning att passa in. Det är dock många gånger möjligt att klara en sådan anpassning genom att välja hustyp och leverantör utifrån den tomt som är aktuell att bebygga. Modern utformning/arkitektur kan smälta in väl (även i kulturhistoriskt känsliga miljöer) om den har tagit hänsyn till vissa traditionella stildrag. Grundläggning rekommenderas generellt ske på lämpligt sätt för att undvika förhöjd sockel och stora markarbeten (se rubriken "placering"), anpassa istället till höjdskillnader genom grundläggning på plint (se exempel längst ned på sidan 34) Souterrängvåning kan vara lämpligt vid starkt kuperad tomt. Det är inom denna landskapstyp med mycket öppna marker särskilt angeläget att planera tomten för att skapa skyddade uteplatser. Vid omkringliggande bebyggelse bör anpassning av exploateringsgrad ske. Hänsyn och anpassning kan innebära att en huvudbyggnad på t ex 250 kvm BYA inte bör tillåtas inom ett område med övervägande 120 kvm BYA. Traditionell byggnadshöjd (om 1-2 våningar) passar in i de flesta miljöer.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| Vegetation | | ● | | ● | |
| Fasad (material, förhöjt väggliv) | | ● | | ● | |
| Tak (material) | | ● | | ● | |
| Takvinkel | | ● | | ● | |
| Fönster (placering på fasad, typ) | | ● | | ● | |
| Kulörer | | ● | | ● | |
| Arkitektur/"stil" | | ● | | ● | |
| Tillbyggnad underordnad | | ● | | ● | |
| Grundläggning | | ● | | ● | |
| Exploateringsgrad | | ● | | ● | |
| Höjd | | ● | | ● | |
| Uteplatser | | ● | | ● | |

Tabell över gestaltningsprövning inom jordbrukslandskap.



Ovan: PLACERING/GESTALTNING. Bilden ovan visar på exempel där ny bebyggelse (huvudbyggnaden) har anpassats i placering och utformning (material, kulör, takvinkel) i ett öppet jordbrukslandskap och där jordbrukets ekonomibyggnader anpassats i höjd till landskapets sluttande form ned mot vattnet. Foto: Emma Johansson.



Ovan: PLACERING/GESTALTNING. Bilderna ovan visar på exempel med komplettering av en ny bostad i en bybildning längs med en bygata som vetter mot ett öppet, storskaligt jordbrukslandskap. Bostaden har delats upp i flera delar omkring ett öppet atrium ut mot jordbrukslandskapet, med siktlinjer igenom från vägen. Byggnaderna har färgsatts med falu rödfärg (slamfärg), försetts med lertegelpannor och anspelar i material, utformning och placering till jordbrukslandskapets komplementbyggnader (ladugård). Byggnadskropparna har anpassats till platsen genom grundläggning på plint. Foto: Daniel Nordholm

ILLUSTRATIONER



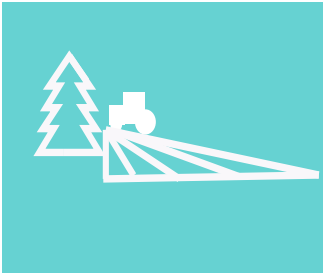
Ovan: LOKALISERING. Illustrationerna ovan visar exempel på en enskild etablering i avskilt läge som kan tillåtas vid nyetablering av gårdsbruk. Bilden ovan till vänster visar hur en ny tomtplats placerats inom jordbruksmarken (ej lämplig) och exemplet ovan till höger visar på en anpassad placering invid skogsbrynet (lämplig). Lokaliseringen i brynet gör att intrycket i landskapsbilden blir mildare och mer anpassat samtidigt som jordbruksmarkens arrondering bibehålls.



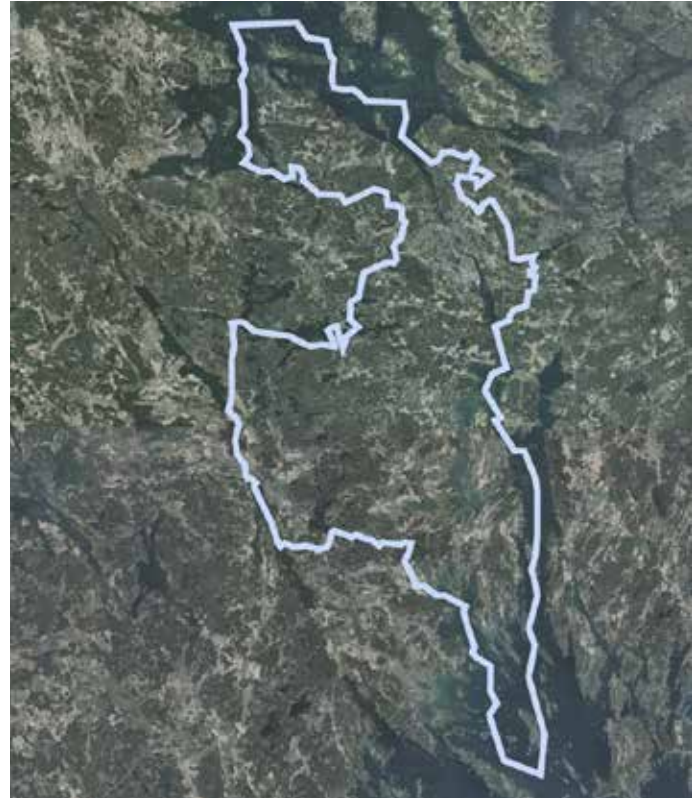
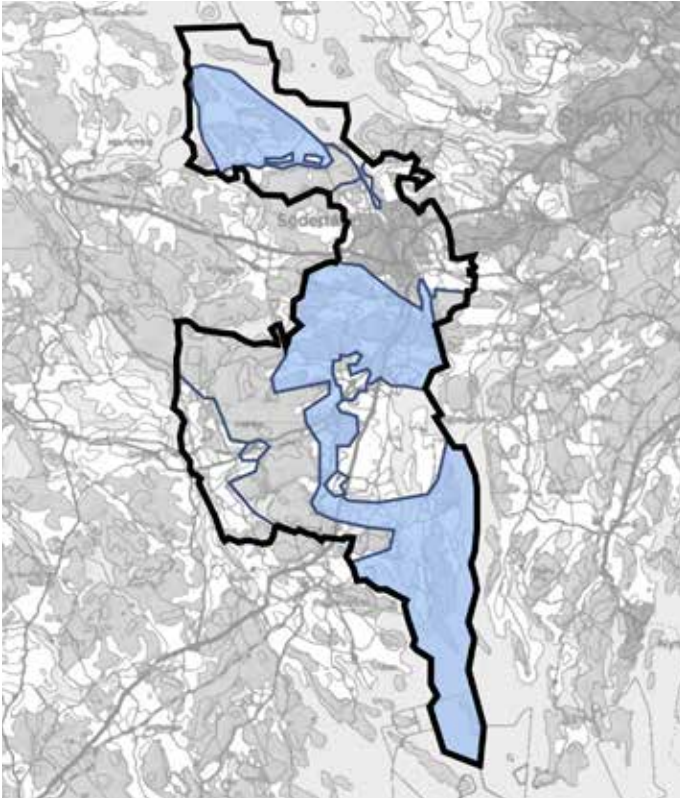
Ovan: LOKALISERING. Bilderna ovan illustrerar olämpliga exempel där ny bebyggelse har tillåtits på en plats omgiven av jordbruks-/åkermark utan stöd i landskapselement såsom trädridåer, höjdformationer eller skogspartier och som avviker kraftigt i det öppna landskapsrummet. Foto: Daniel Nordholm



Ovan: PLACERING. Illustrationen ovan visar på exempel på en anpassad ny vägdragning (gul markering) till ett nytt bostadshus i skogsbyn. Genom att anpassa vägdragningen till skogsbrynet och mötet mellan skog och det öppna landskapsrummet söderut undviks en spikrak sträckning som oftast inte passar in i landskapet.



2.5. MOSAIKLANDSKAP (D)



Kartan ovan till vänster visar var i kommunen mosaiklandskap förekommer och kartan ovan till höger visar ortofoto över kommunen.

BESKRIVNING

Detta landskap har karaktären av sprickdalslandskap. Naturen präglas av tydliga dalgångar som omväxlande bryts av höjdparter av morän och berg med skogsmark. I dalgångarna förekommer bördiga lerslätter. Bebyggelsen har traditionellt förlagts till mark som inte varit lämplig att odla.

Landskapstypen definieras av småskalig markanvändning, ålderdomlig struktur och biologisk mångfald. Landskapet har en småbruten topografi och utgör en blandning av åkerlappar och skogsmark. I denna miljö finns rikt med spridningskorridorer för växt- och djurliv. Mosaiklandskapets återkommande blandning av markanvändning (skog, odling, betesmark) har resulterat i att bebyggelsen har koncentrerats kring bygator, längs strandlinje eller i samlingar vid en skogsdunge. Mosaiklandskapet är att betrakta som en blandning av de tidigare beskrivna landskapstyperna skogshöjdslandskap och jordbrukslandskap.

Mörkö har ett välbevarat och utpräglat herrgårdslandskap där arrendegårdarna till större delen har bedrivit småskaliga jordbruk.

Bebyggelsen har ofta placerats traditionellt med hänsyn till topografi, vägnät och omkringliggande bebyggelse, varpå bebyggelsemiljön ger ett samlat och småskaligt intryck. Historiskt har troligen anpassning mellan väg och bebyggelse skett i växelverkan, dock upplevs vägen underordnad i skala och utformning (genom att hållas smala och grusbelagda). Vägarna slingrar sig genom

landskapet.

Byggnaderna är ofta anpassade i skala (1-2 våningar) och har traditionell utformning med sadeltak, träpanel i slamfärg och plåttak eller takpannor, vilket ger ett sammanhållet intryck.

Kombinationen av enhetlig bebyggelse och småskalighet i landskap tenderar att skapa en trivsamt och ombonat känsla i miljön. Bevarad vegetation på tomt/mellan tomter ramar in och utgör ytterligare en miljöskapande faktor.

KÄNSLIGHET

Landskapstypen är känslig för skalbrott i förhållande till rådande bebyggelsetradition och användning där det förekommer variation i skala ex. mellan silos eller lador mot bostadshus och små bodar. Detta förhållande betraktas som naturligt och bör bevaras, dock kan användningen vara flexibel ex. möjligt att göra om lada till bostad. Ny bebyggelse kan även anpassas till den mindre ladugårdens skala och formspråk. Landskapstypen är vidare känslig för barriäreffekter med hänsyn till att det är ett kulturhistoriskt och ekologiskt värdefullt landskap.

Området kring Mörkö/Hölö omfattas av naturreservat, landskapsbildsskydd och riksintresse för kulturmiljövården vilket gör området särskilt känsligt för exploatering. Vägarnas organiska struktur är miljöskapande.

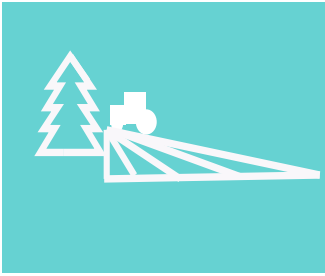
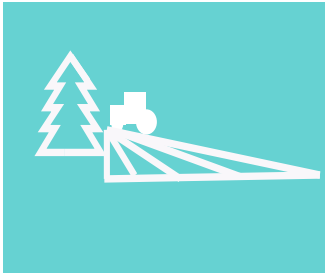


Foto: Emma Johansson.



KARAKTÄRSDRAG

- Åkermark och skogsmark i variation
- Bygator och grupperad bebyggelse i små bybildningar, gårdar
- Bebyggelse har anpassats till terräng och markanvändning
- Träpanel, traditionell färgsättning
- Åkermark undviks för bebyggelse
- Traditionell trädgård
- Slingrande småskaliga vägnät



RIKTLINJER FÖR MOSAIKLANDSKAP

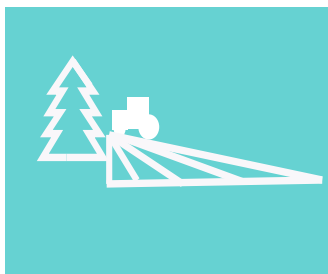
LOKALISERING

Landskapstypen utgör en mosaik av jordbruksmark och skogsmark. Grupper av ny bebyggelse inom jordbruksmark bör undvikas. Möjlighet till kompletteringar i bybildning på små åkeravsnitt (luckor) och ytor av annan öppen mark kan vara möjligt om det har en liten påverkan på jordsbruksproduktionen och man har tittat på fastighetens arrondering, omfattningen av bebyggelsen, landskapsbilden och behovet av byggnationen. Enstaka etableringar avskilt bör undvikas inom jordbruksmark, dock bör undantag finnas för ex. nyetablering av gårdsbruk där man tagit hänsyn till ovanstående aspekter. Inom del av landskapstypen som definieras av skogsmark bedöms det möjligt att tillåta alla typer av etableringar då denna del av landskapet utgör en mer tålig miljö utifrån utvecklingsperspektivet: kulturmiljö, landskapsbild och arkitektur. Södertälje kommun har önskemål om en rekommenderad minsta tomtstorlek på 2500 m² för bostadsbebyggelse på landsbygden. Anpassning till platsens förutsättningar krävs dock. Generellt kan mindre tomtstorlek råda om förfrågan gäller fritidshusbebyggelse eller detaljplan där tomtstorleken regleras i ett sammanhang. Landskapstypen omfattar en stor del kulturhistoriskt intressanta miljöer, ett kulturlandskap med stark bebyggelsetradition. All form av ny bebyggelse kräver därmed anpassning och hänsyn till platsen. Här bedöms det angeläget att bebyggelsen passar in i landskapet och att markrådigheten är underordnad denna aspekt.

- **Grupper av ny bebyggelse (DP)** kan tillåtas och bör koncentreras till redan etablerade områden av sammanhållna bebyggelse och lokaliseras till skogsmark med ridåer mellan skogs- och öppen jordbruksmark. Förfrågningar hanteras genom detaljplan som särskilt beaktar placerings- och gestaltungs krav. Undvik inom jordbruksmark.
- **Kompletterande bostadsbebyggelse/förtätningar** kan tillåtas i anslutning till befintliga bybildningar och fritidshus och ska prövas individuellt utifrån traditionella bebyggelselägen, samt anpassas till befintligt bebyggelsemönster, utformning, volymer, material och färgsättning.
- **Enstaka etablering i avskilt läge** bör generellt undvikas på jordbruksmark och annan öppen mark. Avvägning bör dock göras vid förfrågning av nyetablering av gårdsbruk på jordbruksmark. Förfrågningar inom känsliga kulturlandskap såsom Mörkö bör behandlas restriktivt.
- Undvik lokalisering av ny bostadsbebyggelse till stora öppna ytor (primärt jordbruksmark).

| | DP, grupper av ny bebyggelse | | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Möjligt | Undvik | Möjligt | Undvik | Möjligt | Undvik |
| Jordbruksmark | | ● | ● | | | ● |
| Skogsmark | ● | | ● | | ● | |
| Annan öppen mark | ● | | ● | | ● | |
| Tomtstorlek 2500 m ² | ● | | ● | | ● | |
| | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| Landskapsbild | ● | | ● | | ● | |
| Markägande/rådighet | ● | | ● | | ● | |

Tabell över lokaliseringsprövning inom mosaiklandskap.



PLACERING

Mosaiklandskapet utgör en blandning av skogsmark och jordbruksmark i en brokig blandning i landskapet. Här finns flertalet bybildningar längs vägar, som många bär på kulturhistoriska värden. Stor del av landskapstypen har därmed bedömts utgöra en känslig miljö utifrån landskapsbild, framförallt med hänsyn till de öppna landskapen och traditionell placering av bostäder i bybildningar och enstaka bostadsbebyggelse. För såväl komplement till bybildning som enstaka etablering i avskilt läge bedöms hög grad av hänsyn/anpassning krävas utifrån alla aspekter kopplat till placering.

Det är viktigt att byggnaden är anpassad till tomt (terräng osv) för att passa in i landskapsbilden. Framförallt i mosaiklandskapet som till stor del utgör kulturrik bygd, som växt fram genom anpassning. Här rekommenderas att undvika schakt- och fyllnadsarbeten som i för stor utsträckning påverkar den naturliga marklinjen. Om inte detta uppfylls blir nedanstående prövningssteg svåra att uppnå. Utformning av tomt och trädgårdstyp ska göras med hänsyn till tomtens och landskapets förutsättningar (topografi/terränganpassning) samt bör anpassning göras utifrån befintliga bebyggelsestrukturer. Markarbete ska minimeras och befintlig vegetation användas för stöd och rumsbildning vid placering. (Befintliga spår efter tidigare användning utgör en kvalitet som bör bevaras och vårdas.) Möte mellan tomtgränser är viktigt att beakta. Eftersträva en naturlig övergång mellan tomtplatser. Byggnadens placering på tomten är generellt en viktig aspekt. Bostadens planlösning samt tomtens layout ska väljas med omsorg så att en god helhetsverkan kan uppnås. Med hänsyn till egenintresse för den som avser bygga en bostad är det angeläget att få till en bra placering av byggnad utifrån väderstreck (vart är det sol- respektive skuggläge?) för att skapa ett så bra inom- och utomhusklimat som möjligt utifrån användning.

För komplement till bybildning är placering även angeläget utifrån anpassning till befintlig bebyggelse.

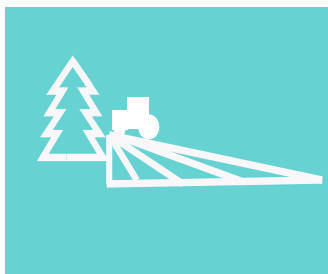
Grundprincipen för byggnation på landsbygden är att komplementbyggnader ska vara fristående. Låt gärna komplementbyggnader underordnas/anpassas till huvudbyggnaden. Placera gärna med möjlighet till gårdsbildning/gårdstun. För ekonomibygnader kopplat till areella näringar gäller inte detta förhållningssätt då de historiskt ofta varit större än huvudbyggnad. För komplement till bybildning är det angeläget att ta hög grad av hänsyn/anpassning då traditionen på platsen är viktig att förhålla sig till så att ny exploatering passar in i befintlig bybildning.

I kulturlandskapet är det viktigt att bevaka; vägarnas anpassning i landskapet som oftast visar på organiskt framväxande vägar. Inom aktuell landskapstyp kan det förekomma infarter till gårdar som är prydda med alléer av lövträd. Dessa infarter är i de allra flesta fall raka och ansluter till huvudbyggnad eller gårdens centrum. Hög grad av anpassning/hänsyn är angeläget för såväl kompletterande gatuavsnitt i anslutning till befintlig bebyggelse, men även för enstaka etablering i avskilt läge (då det bitvis öppna landskapet gör vägarna påtagliga).

Grupper av ny bebyggelse har inte bedömts utifrån aspekter i förhållande till placering då denna hantering sker inom ramen för detaljplaneprocessen.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| 1. Välj tomt 2. Välj hus | | ● | | ● | |
| Anpassning av tomttyp till platsen | | ● | | ● | |
| Väderstreck/plan- och tomtlösning | | ● | | ● | |
| Komplementbyggnader | | ● | | ● | |
| Nya vägar/ anslutningar | | ● | | ● | |

Tabell över placeringsprövning inom mosaiklandskap.



GESTALTNING

Här finns flertalet bybildningar längs vägar, som många bär på kulturhistoriska värden. Stor del av landskapstypen har därmed bedömts utgöra en känslig miljö utifrån landskapsbild, framförallt med hänsyn till de öppna landskapen och traditionell placering av byar och enstaka bostadsbebyggelse. För de aspekter som är kopplade till gestaltning är utgångspunkten att det såväl vid komplement till bybildning som enstaka etablering i avskilt läge ska råda hög grad av hänsyn/anpassning.

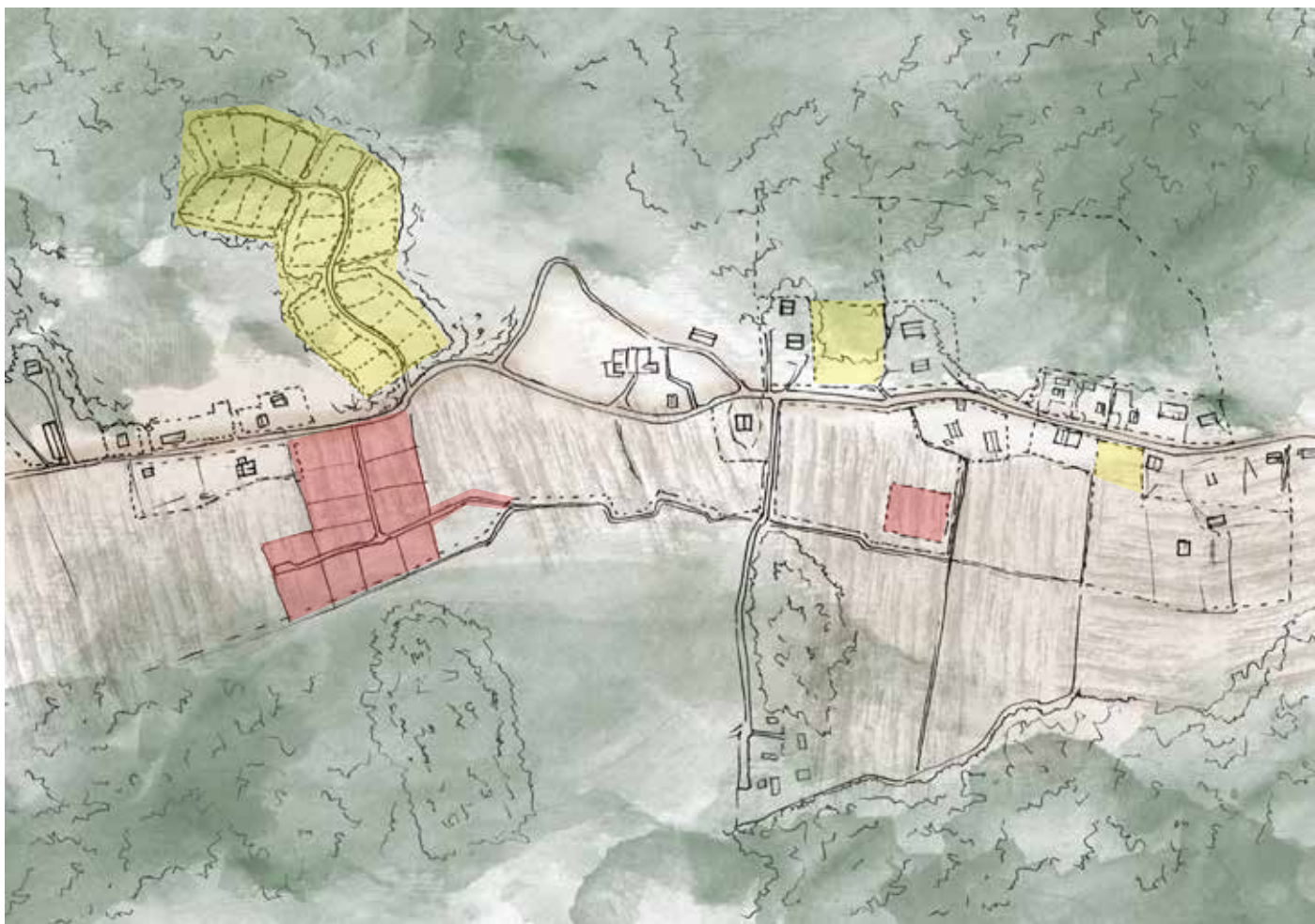
Det är viktigt att planera en tomt med hänsyn till sol- och skugglägen och insyn. Sparade träd fungerar för att uppnå detta. Inom mosaiklandskapet återfinns öppen mark som ger goda förutsättningar för vindar att få fäste, vilket gör det viktigt att tidigt tänka till kring frågan att ta vara på skyddande element i omgivningen. Vegetation är även viktig för traditionell trädgårdstomt och anpassning i kulturlandskapet. Fasadens utformning såsom väggliv och fasadmaterial bör harmoniera med övrig bebyggelse i området. Stående träpanel är traditionell fasadtäckning, likaså kan puts fungera i vissa sammanhang (säterier, herrgård). Tegel tenderar att uppfattas som främmande material och bör undvikas på landsbygd. Vid omkringliggande bebyggelse bör anpassning av exploateringsgrad ske. Hänsyn och anpassning kan innebära att en

huvudbyggnad på 250 kvm BYA inte bör tillåtas inom ett område med 120 kvm BYA. Traditionell byggnadshöjd (om 1-2 våningar) passar in i de flesta miljöer. Inom denna landskapstyp är det generellt viktigt med traditionella taktäckningsmaterial såsom tegelpannor (en- eller tvåkupigt rött) eller takplåt för anpassning till byggnadstradition. (Ekonomibygnader kan bedömas annorlunda.) Traditionell takform som sadeltak (symmetrisk) eller brutet tak passar i de flesta miljöer. Moderna takvinklar och material kan sticka ut mer i landskapet och i vissa miljöer avvika på ett negativt sätt, samtidigt kan det utgöra nya spännande inslag i landskapet. Detta kräver således mer ingående bedömning. Vid val av kulör på byggnad gäller det generellt för bostadsbebyggelse på landsbygden att förhålla sig till traditionella jordfärger och faluröd på träpanel, medan ljusa kulörer på putsade fasader.

Det är viktigt att anpassa byggnadstyp/arkitektur till tomten (se även rubriken "placering"). Vissa kataloghus/typhus kan därmed vara svåra att placera med hänsyn till att de är förproducerade och inte har inordnat sig i landskapet, och därmed kan vara en större utmaning att passa in. Det är dock många gånger möjligt att klara en sådan anpassning genom att välja hustyp och leverantör utifrån den tomt som är aktuell att bebygga. Modern utformning/arkitektur kan smälta in väl (även i kulturhistoriskt känsliga miljöer) om den har tagit hänsyn till vissa traditionella stildrag. Grundläggning rekommenderas generellt ske på lämpligt sätt för att undvika förhöjd sockel och stora markarbeten (se rubriken "placering"), anpassa istället till höjdskillnader genom grundläggning på plint (se exempel längst ned på sidan 34). Souterrängvåning kan vara lämpligt vid starkt kuperad tomt. Om souterrängvåning bör denna beklädas med samma material och färg som övriga huset för att vara mindre framträdande. Tomtens storlek, lutningsförhållanden och läge avgör. Det är inom denna landskapstyp med förekomst av öppna marker angeläget att planera tomten för att skapa skyddade uteplatser.

| | DP, grupper av ny bebyggelse | Komplement till bybildning | | Enstaka etablering, avskilt | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn | Hög grad av hänsyn | Låg grad av hänsyn |
| Vegetation | | ● | | ● | |
| Fasad (material, förhöjt väggliv) | | ● | | ● | |
| Tak (material) | | ● | | ● | |
| Takvinkel | | ● | | ● | |
| Fönster (placering på fasad, typ) | | ● | | ● | |
| Kulörer | | ● | | ● | |
| Arkitektur/"stil" | | ● | | ● | |
| Tillbyggnad underordnad | | ● | | ● | |
| Grundläggning | | ● | | ● | |
| Exploateringsgrad | | ● | | ● | |
| Höjd | | ● | | ● | |
| Uteplatser | | ● | | ● | |

Tabell över gestaltningsprövning inom mosaiklandskap.



Ovan: LOKALISERING. Illustrationen ovan visar på ny sammanhållen bebyggelse genom detaljplan samt komplettering i befintlig bybildning. Illustrationen visar på både goda (gulmarkerade) och mindre goda exempel (rödmarkerade). Värnandet av jordbruksmarken i kombination med landskapsbilden och landskapsrummen samt hur den föreslagna bebyggelsen bryter mot den befintliga markanvändningen och bebyggelsestrukturen är motiv till varför de rödmarkerade områdena inte bedöms som lämpliga enligt riktlinjerna. De gulmarkerade områdena bedöms lämpliga utifrån framför allt anpassningen till bebyggelsestrukturen och den ringa påverkan på landskapsbilden. Detta till trots att en kompletteringstomt (lucktomt) är belägen inom jordbruksmark.

Befintliga förhållanden



(1)



(2)



(3)



Ovan: PLACERING OCH GESTALTNING. Exempelen ovan illustrerar en ny tomtplats som ansluter väl till befintlig bebyggelsestruktur (lokalisering) där tre exempel redogörs för. Ett exempel (2) som utifrån platsens förutsättningar, omkringliggande bebyggelse, val av arkitektur och tomtens disposition bedöms mindre lämplig. Och ett annat exempel (1) som passar bättre in i omgivningarna avseende val av arkitektur och kulör i relation till omkringliggande bebyggelse, landskapsbild och tomtens disposition med avgränsning mot den omgivande åkermarken. Exemplet (3) visar på en för platsen avvikande kulör som inte bedöms lämplig. Samtliga exempel ovan avser så kallade "kataloghus" - helt eller delvis prefabricerade typhus. Typhus går många gånger att anpassa till miljön, men kan ibland vara svåra eller olämpliga. Foto: Ulrika Nordholm.

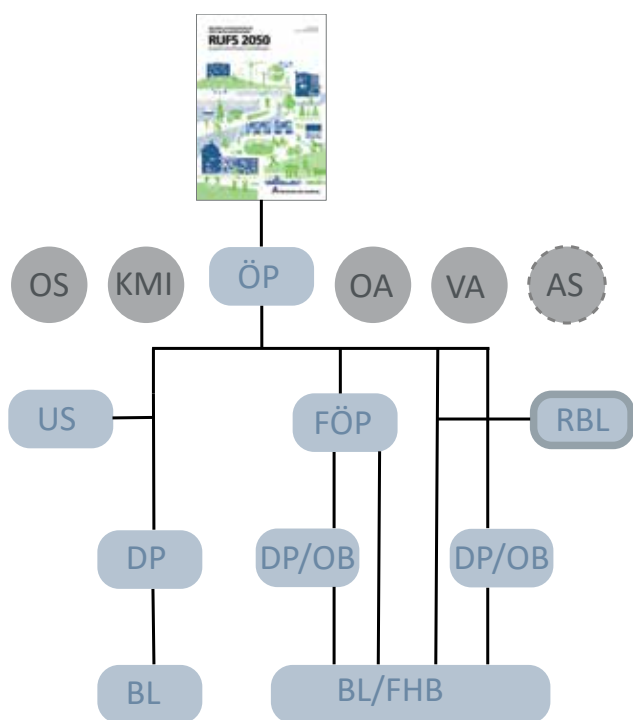


Ovan: PLACERING OCH GESTALTNING. Bilderna ovan visar på ett exempel där en äldre knuttimrad stuga har byggts samman med en ny byggnadsdel som sammantaget utgör en ny privatbostad. Byggnadskropparna sammanbinds av en lägre, indragen och underordnad passage, och helheten binds ihop genom ett falsat tak i aluzink, träfasad och den naturliga kulören samt vita detaljer i fönster och uterum. I detta fallet har en tidigare "huvudbyggnad" istället fått en underordnad roll i helheten, vilket avviker något från hur man brukar se på tillbyggnader, men det fungerar väl då man tydligt ser vilken del som är äldre och vilken del som är ny. Länken som förbinder byggnaderna, tillsammans med ovan nämnda detaljer ger en väl fungerande och anpassad helhet.

3. GENOMFÖRANDE

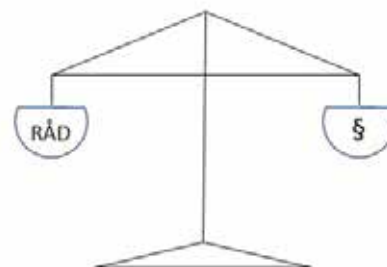
Riktlinjerna ska användas för att bedöma lämpligheten vid nya bostadsbebyggelseanspråk på landsbygden i kommunen. Detta förutsätter en modell för ärendehantering som enkelt kan appliceras på kommunens organisation.

3.1. RIKTLINJERNAS DEL I PLANPROCESSEN



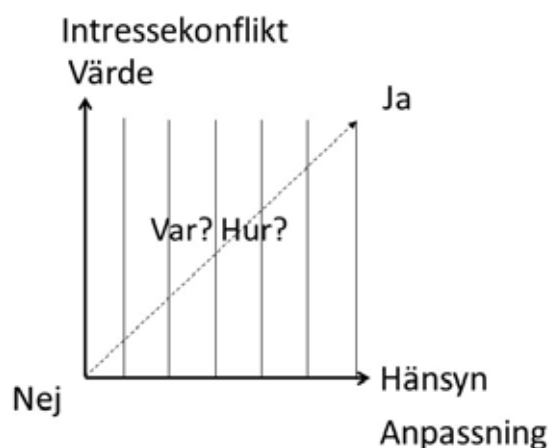
Figuren ovan reodgör för hierarkin av styrdokument inom den fysiska planeringen. Nedan förklaring av förkortningar.

| | | | |
|-----|------------------------|-----|---------------------------------------------------------|
| ÖP | Översiktsplan | FÖP | Fördjupning av översiktsplanen |
| OS | Odlingsstrategin | DP | Detaljplan |
| KMI | Kulturmiljöinventering | OB | Områdesbestämmelser |
| OA | Ortsanalyser | BL | Bygglov |
| VA | VA-plan | FHB | Förhandsbesked |
| AS | Arkitekturstrategin | RBL | Riktlinjer för byggande på landsbygden (detta dokument) |
| US | Utvecklingsstrategin | | |



I samband med bedömning av lämplighet för ny bostadsbebyggelse på landsbygden görs en avvägning mellan de restriktioner som kan råda för aktuell geografisk avgränsning (restriktivitets- och hållbarhetsperspektiv), samt de villkor för anpassning gällande placering, lokalisering och gestaltning som föreslås i riktlinjerna genom rådgivning till sökande och/eller dennes arkitekt.

Intressekonflikt



Intressekonflikter förekommer ofta i prövning av bygglovsärenden. En del i den ovan illustrerade bedömningen utgör en avvägning mellan värdefulla miljöer och krav på hänsyn/anpassning. Ju högre värde som föreligger desto större hänsyn/ anpassning krävs.

NY BOSTADSBEBYGGELSE PÅ LANDSBYGDEN

För att nå målet att skapa möjligheter för bostadsbyggande på landsbygden och stimulera en utveckling i dessa delar av kommunen är det viktigt att se till olika ärendens unika förutsättningar. Samtidigt krävs det en kontinuitet i kommunens bedömning av bygglovsförfrågningar (förhandsbesked) och planärenden. Bedömningsgrunderna kan inte variera från fall till fall, då detta skulle ge en osäker hantering. Som ett verktyg för detta föreslås modellen att utgå ifrån landskapstyper.

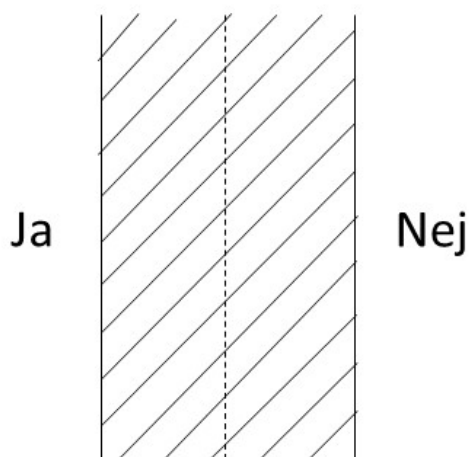
Som beskrivs under rubriken Landskapstyper (s. 20-43) är inindelningen grovhuggen och inbördes variationer kan förekomma. Exempelvis kan karaktären hos jordbrukslandskapet och skogslandskapet förekomma inom mosaiklandskapet. Detta innebär att det vid sådana prövningstillfällen tidigt behöver fastslås vilka övergripande förhållningssätt samt riktlinjer som ska tillämpas vid prövningen för den aktuella platsen (vilken landskapstyp som är mest överensstämmande).

Det krävs således en professionell bedömning av inkomna ärenden och analysering av intressekonflikter.

Ju högre värden det finns i ett område desto större anpassning och hänsyn behöver tas för att möjliggöra ny bebyggelse. Oftast finns det möjlighet till anpassning genom placering eller gestaltningssjusteringar. Vad gäller lokaliseringsalternativ kan detta vara mer begränsat utifrån markrådighet (ägande eller tillgång till markalternativ). Sökanden har kanske inte möjlighet att hitta någon alternativ lokalisering inom egen mark och i dessa fall är det inte angeläget att gå vidare till att bedöma placering eller gestaltning.

3.2. BEDÖMNINGSPROCESS

För hantering av riktlinjer för bostadsbyggande på landsbygden bör ett lämpligt forum sättas samman som innefattar relevant kompetens såsom bygglovhandläggare, arkitekt, planeringsarkitekt, samordnare och stadsantikvarie. I ett sådan forum bör det ges möjlighet att diskutera bygglovsärenden (förhandsbesked) och planbesked. Utifrån de riktlinjer som har beskrivits tidigare i rapporten avser denna grupp besvara om det är möjligt att tillskapa tomter i aktuell miljö som uppfyller lämplighet och ev. anpassningskrav? Avsikten är att skapa en god plattform och trygghet i processen genom diskussioner, bedömningar och samsyn inom kommunen.



Professionell bedömning

Det finns en bedömningszon mellan att ge positivt besked eller avslag på bygglovsförfrågningar. Här är det riktlinjerna för bostadsbyggande på landsbygden bör tillämpas och prövas. Prövning bör ske genom lämplig samling av kompetens inom kommunens organisation.

HÅLLBARHETSPERSPEKTIVET

Att beakta vid en möjliggörande inställning för bostadsbyggande på landsbygden är att hållbara lösningar för bl.a. vatten- och avloppsförsörjning ska eftersträvas. Avloppshantering får inte motverka att miljökvalitetsnormer för vatten kan uppnås. Kommunen eftersträvar en hållbar återföring av växtnäringssämnen till jordbruksmark från källsorterande avloppssystem. Med källsorterande avloppssystem avses system som källsorterar urin och/eller toalettavfall. Vid om- och nybyggnation ska byggnader om möjligt förberedas så att förutsättningar för vattenbesparing och källsortering av toalettavfall blir möjlig.

Genom lagen om allmänna vattentjänster (LAV) kan dock kommunens skyldighet att ordna vattentjänster inträda:

6 § Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, skall kommunen

1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och
2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va- anläggning.

3.3. UTVÄRDERING

Förslaget till riktlinjer för bostadsbyggande på landsbygden samt modell för hantering bör utvärderas efter ca 1 års praktiserande och utifrån utvärderingsresultat revideras för att ge en så tillämpningsbar produkt som möjligt. Kontinuerlig utvärdering föreslås därefter inom verksamheten för att granska att tillämpning sker samt att syftet uppfylls.

