

Södra Ekdalen

Konsekvensbedömning
Kulturmiljö
2024-03-22

Emil Bergstén Lilja
Bebyggelseantikvarie (sakkunnig KUL)

Cecilia Lindblom
Arkeolog

wsp



Konsekvensbeskrivning

Kulturhistoriska värden

De kulturhistoriska värdena i planområdet kan delas in i tre övergripande teman:

- Det förhistoriska landskapet
- Herrgårdslandskapet
- Sommarnöjen och handelsträdgårdar

Det förhistoriska landskapet representeras i första hand av det stora gravfältet norr om Uttringe gård. Herrgårdslandskapet representeras främst av de bevarade vägsträckningarna och de öppna markerna samt Uttringe gård. Sommarnöjen och handelsträdgårdar representeras av den sammantagna karaktären och statueras tydligast i villorna Björkås, Fagerås och Ekdalen samt Uttringe gård.

Inom planområdet finns följande särskilt värdefull bebyggelse:

- Uttringe gård ink bykhuset, Uttringe 1:180
- Björkås, Uttringe 1:545
- Fagerås, Uttringe 1:304
- Ekdalen, Uttringe 1:95

Kulturmiljöns känslighet har bedömts främst utgöras av området kring Uttringe gård, de värdefulla vägsträckningarna med Uttringevägen och Uttringe gårds väg, fornlämningsmiljöerna, de särskilt värdefulla byggnaderna, ekarna och rester efter handelsträdgårdarna. Det bedöms finnas potential till hänsynsfull komplettering inom föreslaget planområde.

Föreslagen åtgärd

Den föreslagna planen syftar till att bevara värden samtidigt som den möjliggör uppförande av 50-60 nya bostäder, varav tretton parhus norr om Uttringe gårds väg, nio villor söder om Uttringe gårds väg och fyra villor samt ett radhus i anslutning till Elgerud som nyligen exploaterats med villor. Förutom den nya sammanhållna bebyggelsen möjliggör planen för ca 16 tillkommande villor som komplettering i anslutning till befintlig villabebyggelse, bland annat kan grindstugan vid Uttringe gård ersättas med ny byggnad och villorna Fagerås och Björkås kan kompletteras med en ny villa. Planen reglerar en minsta tomtstorlek till 1200 kvm och högst ett enbostadshus per tomt för den kompletterande bebyggelsen.

Bygglövsbefriade åtgärder är belagda med bygglövsplikt vilket innebär att de så kallade "Attefallsåtgärderna" inte kan genomföras utan att testas mot byggrätterna i detaljplanen.

Den föreslagna planen omfattar bland annat kvartersmark och natur. De delar av kvartersmarken som angränsar naturmark och kulturvärden som fornlämningar har förlagts med så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas).

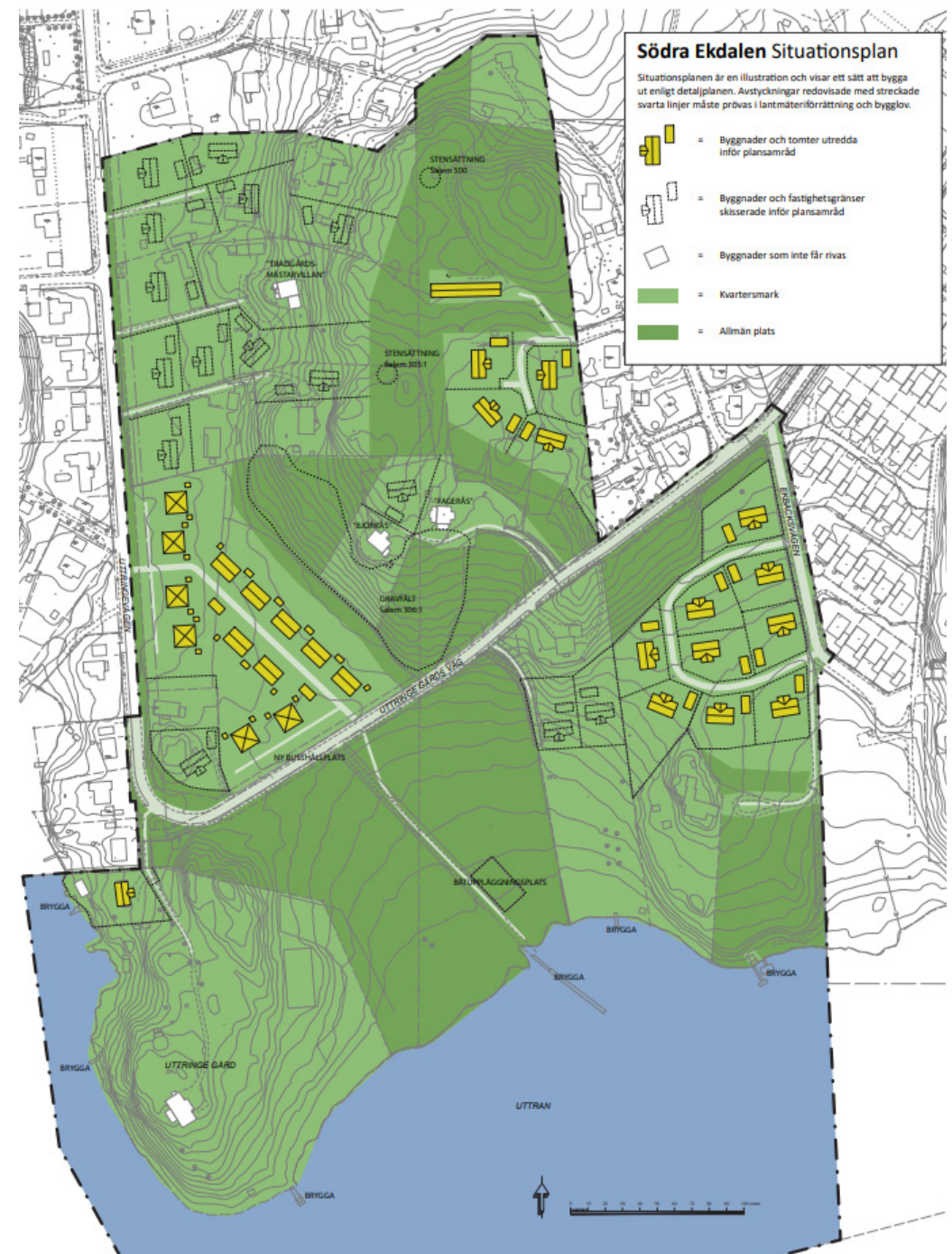
Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse regleras genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser och byggrätten vid grindstugan har fått särskild utformningsbestämmelse för att anpassas till kulturmiljön. Generella utformningsbestämmelser finns för all kvartersmark som bland annat reglerar fasadmaterial, kulör, takvinkel och fönstersättning i syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till områdets kulturvärden.



Känslighetskarta från kulturmiljöutredningen där rött är mycket känsligt och gult känsligt. De blå prickarna är särskilt värdefulla byggnader. (2022)

Planförslaget syftar till att skydda värdefull natur- och kulturmiljö, möjliggöra nya småhus och möjliggöra en upprustning av Uttringe gårds väg. Planen innebär att nya fastigheter kan bildas och bebyggas med enbostadshus, parhus och ett mindre radhus. Med anledning av områdets kulturhistoriska värden ställs höga krav på tillkommande byggnaders utformning. Utökad lovplikt gäller för så kallade bygglovsbefriade åtgärder. Stora delar av området utläggs som naturmark i syfte att skydda värdefulla skogs- och strandmiljöer samt för att bevara befintliga spridningskorridorer.

- planbeskrivningen



Situationsplan från samrådsförslaget

Påverkan och effekter för kulturmiljön

Planen innebär att mark som inte tidigare varit bebyggd kommer att bebyggas med bostäder. Bland annat bebyggs marker som idag utgör öppna fält och har en lantlig karaktär. Tillkommande bebyggelse på de öppna fälten kan komma att uppföras samlat med samma eller likvärdigt utförande och gestaltning. Eftersom dessa nya byggrätter ges på en stor fastighet är det sannolikt att oavsett byggherre kommer variationen att begränsas då samtliga byggrätter troligt bebyggs ungefär samtidigt. De föreslagna byggrätterna söder om Uttringe gårds väg kommer snarare ansluta till karaktären hos kedjehuset vid Ekbacksvägen om de utförs med ett samlat eller uppreparande utformning eller uttryck. Byggrätterna vid Elgerud kommer te sig som en naturlig förlängning och utvidgning av det befintliga, moderna villaområdet där.

Planen ger även möjligheter att stycka av befintliga tomter och ger på eventuella avstyckade tomter en byggrätt för ny huvudbyggnad. Dessa byggrätter kommer sannolikt att resultera i en större variation av tillkommande bebyggelse eftersom fastigheterna troligen kommer att bebyggas i omgångar, allt eftersom de olika fastighetsägarna väljer att stycka fastigheterna. Genom möjligheten att stycka fastigheterna kan en ny byggnadslinje uppstå längs med Uttringevägen som redan bebyggts på motsatt sida med villor under 2000-talet.

Samtlig tillkommande bebyggelse kommer genom utformningsbestämmelser att anpassas till typiska karaktärsdrag som finns i närområdet. Dock kan inte planen garantera att den typiska variationen som präglar Rönninge även förverkligas i planområdet. Även byggrätternas skala anpassas till kringliggande villabebyggelse.

Kulturvärden på hela området kring Uttringe gård skyddas på ett adekvat sätt, förutom att grindstugan tillåts rivas och ny byggnad uppförs på samma plats. Grindstugan har dock ett måttligt värde och är i mycket dåligt skick. Övrig värdefull bebyggelse förses med varsamhetsbestämmelser som utgör ett tillräckligt skydd för att dess kulturhistoriska värde och karaktär ska bevaras.

Fornlämningar ges bestämmelsen Natur och ligger på allmän platsmark, förutom i fastigheterna Uttringe 1:545 och 1:304, där mindre delar av gravfält L2015:2734 har planlagts som kvartersmark. Tydliga upplysningar finns om fornlämningar i plankartan. På de platser som fornlämningar eller deras omgärdande fornlämningsområden ges användningen kvartersmark har denna mark prickats, med undantag för 1:304 där fornlämningen sträcker sig in i fastighetens trädgård och angränsar befintlig fasad. Prickmarken innebär att marken inte får bebyggas. Samtliga bygglovsbefriade åtgärder är genom planen lovpliktiga vilket också garanterar att dessa prickmarker inte heller bebyggs med bygglovsbefriade åtgärder så som friggebodar eller Attefalls-hus. Planen reglerar så att byggrätter inte ligger på fornlämning och att bygglovsbefriade åtgärder inte kan uppföras på prickmark.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande (230303) indikerat att fornlämningsområdet är ca 20 meter från gravfältet (L2015:2734). Detta är dock inte ett formellt beslut. Det innebär att även om man vid byggnation på fältet nedanför gravfältet håller sig minst 20 m från gravfältets gräns kan Länsstyrelsen komma att kräva ytterligare arkeologiska insatser i området, såsom en arkeologisk förundersökning, innan byggnation kan ske.

Planens byggrätter är att betrakta som en permanent åtgärd och påverkan bör därmed betraktas som permanent. Även tillfällig påverkan kan uppstå under byggskedet, denna bedöms dock som försumbar förutsatt att skyddsåtgärder vidtas i samband med byggnation nära fornlämningar.

Föreslagna åtgärder innebär främst en visuell påverkan där delar av landskapet förändras och byter karaktär. Den funktionella påverkan kan avgränsas till ändrad markanvändning för de öppna fälten. Själva markanvändningen har begränsade kulthistoriska värden.

Den visuella påverkan innebär att de öppna markerna kraftigt decimeras och det blir svårare att utläsa den lantliga karaktären och resterna från det tidigare uppodlade herrgårdslandskapet. Dock innebär den anpassade skalan att det finns goda möjligheter att integrera planområdet i Rönninge sammantagna, påtagligt kulturhistoriska, karaktär. Avstyckningarna av befintliga tomter minskar läsbarheten av trädgårdsnäringarna och ändrar i befintlig bebyggelsestruktur.

Omfattningen av påverkan, och de effekter som uppstår för den sammantagna karaktären hos området, är beroende av hur den tillkommande bebyggelsen gestaltas. Eftersom detaljplanen i sitt syfte ämnar skydda de kulturhistoriska värdena och i planbeskrivningen avhandlar och beskriver värdena finns goda möjligheter till bra anpassningar.

Planens utformningsbestämmelser är så långtgående som möjligt. Ett varierat uttryck med individuellt utformade byggnader, utifrån de utformningsbestämmelser som finns i planen, kommer ge största integrering i Rönninge som helhet och minst negativa effekter.

Konsekvenser och kulturhistoriskt värde

Genom föreslagen detaljplan utökas skyddet av befintlig bebyggelse med tydliga och korrekta skydds- och varsamhetsbestämmelser. Information om fornlämningar tydliggörs och detaljplanen regleras så att fornlämningar inte kan bebyggas. Eftersom det idag saknas plan för stora delar av området innebär detta ett kraftigt utökat skydd för kulturhistoriska värden och ett förtydligande av vilka värden som finns inom planområdet.

Den föreslagna planen har tydliga utformningsbestämmelser som reglerar en minsta nivå för anpassning till den kulturhistoriska miljön. Det föreligger dock alltid en osäkerhet kring hur dessa kommer implementeras och om karaktären av enskilt utformade villor, som präglar det kulturhistoriska Rönninge, även kommer få genomslag här.

De föreslagna byggrätterna innebär också strukturella förändringar i miljön där äldre fastighetsgränser och markanvändning ändras. Det kommer genom de föreslagna byggrätterna att bli svårare att utläsa de tidigare funktionerna som herrgårdslandskap och trädgårdsverksamhet.

Den föreslagna detaljplanen innebär därav såväl positiva som negativa effekter för kulturmiljön och det kulturhistoriska värdet på platsen. Sammantaget bedöms kulturvärdet i huvudsak bestå, men med vissa osäkerheter i fråga om tillkommande bebyggelses gestaltning. Dock bedöms det inte finnas plantekniska möjligheter att tydligare reglera utformningen utan att göra allt för långtgående bestämmelser.

Sammanfattning utifrån Riksantikvarieämbetets metod för konsekvensbedömning

För att tydliggöra hur bedömningen av konsekvenser för kulturhistoriska värden redovisas här nedan de centrala frågor som riksantikvarieämbetets metod ställer samt svaren på dessa för aktuellt planförslag.

Vad försvinner och vad tillkommer?

Öppna marker som inte tidigare varit bebyggda bebyggs med bostäder. Äldre tomter tillåts styckas av och nya byggrätter för bostäder tillkommer på dessa avstyckningar. Grindstugan till Uttringe gård tillåts rivas och ny byggnad uppförs - tomten kan styckas. Tillkommande bebyggelse kommer genom utformningsbestämmelser att anpassas till Rönningens övergripande karaktär. Värdefull befintlig bebyggelse skyddas genom adekvata skydds- och varsamhetsbestämmelser. Inga byggrätter eller möjligheter att bebygga på eller invid fornlämningar ges i planen.

Är påverkan direkt eller indirekt?

Påverkan är direkt då planen innebär fysiska förändringar av kulturmiljön

Är påverkan tillfällig eller bestående?

En given byggrätt är att betrakta som en permanent åtgärd

Är påverkan funktionell eller visuell?

Påverkan bedöms främst som visuell

Vilka egenskaper påverkas?

Områdets karaktär kommer förändras när obebyggd mark bebyggs. Utformningsbestämmelserna ger dock goda möjligheter till ett anpassat utförande på tillkommande bebyggelse som kan anslutna till Rönningens sammantagna karaktär.

Hur påverkas kulturmiljöns värden?

Det kulturhistoriska värdet påverkas negativt genom att en kulturmiljö förändras. Dock är påverkan begränsad och lokal varvid det kulturhistoriska värdet bedöms bestå.

Kontakt

Emil Bergstén Lilja
emil.bergsten@wsp.com

Kulturmiljögruppen
WSP Sverige AB
121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10 722 50 00

Org nr: 556057-4880
www.wsp.com