

SÅSTAHOLM

Antikvarisk konsekvensbedömning



Datum: 2020-03-19

wsp

INNEHÅLL

ANTIKVARIKT UTLÅTANDE	3
KONSEKVENSBESKRIVNING	4
Förslagen detaljplan & åtgärd	4
Konsekvensbedömning av föreslagen åtgärd	6
Granskningsutlåtande plankarta	8

UPPDRAGSNAMN

Såstaholm

UPPDRAGSNUMMER

10287584

DATUM

2020-03-19

FÖRFATTARE

Moa Andersson, bebyggelseantikvarie,
Certifierad sakkunnig KUL nivå K

GRANSKARE

Emil Bergstén Lilja, bebyggelseantikvarie
Cecilia Linqvist, bebyggelseantikvarie
Certifierad sakkunnig KUL nivå K
Datum: 2020-03-19

ANTIKVARISKT UTLÅTANDE

Den föreslagna detaljplanen innebär att befintlig hotell- och konferensanläggning kompletteras med en ny tillbyggnad som ansluter mot befintlig bebyggelse.

Hela miljön uppvisar tydligt avläsbara årsringar parallellt med varandra och miljön som helhet har ett högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsemiljön bedöms utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde, där vissa enskilda byggnader utgör särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Vidare är miljön kring Såstaholm en del av det större landskapsrummet och uttryck för och ingår i riksintresset Skålhamravägen [AB 71] genom de visuella och strukturella kopplingarna mellan miljön och omkringliggande centralbygd med herrgårdslandskap, fornlämningar, äldre vägsträckningar och sockencentrum med Täby kyrkby.

Föreslagen detaljplan bedöms innebära försumbara negativa konsekvenser för riksintresset värdefulla uttryck och värden, där miljöns läsbarhet fortsatt blir hög. Föreslagen tillbyggnad bedöms vara placerad på en lämplig plats med hänseende till omgivande landskapsbild.

För fortsatt bevarande av miljöns kulturhistoriska värde är det positivt att de kulturhistoriska värdena skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

I kommande skede bör byggskedet studeras närmare för att inte påverka Såstaholms kulturhistoriska värde negativt och där förvanskingsförbudet och krav om varsamhet enligt Plan- och bygglagen (PBL) uppfylls. Det finns en osäkerhet kring hur den nya byggnaden i nordväst, ska placeras i den kuperade terrängen utan att större ingrepp behöver göras som bidrar till att mer mark än nödvändigt behöver tas i anspråk och påverkas, samt att större omfattning av befintlig grönska tas bort.

Moa Andersson
Bebyggelseantikvarie
Certifierad sakkunnig KUL nivå K

Inledning

Förslagen detaljplan & åtgärd

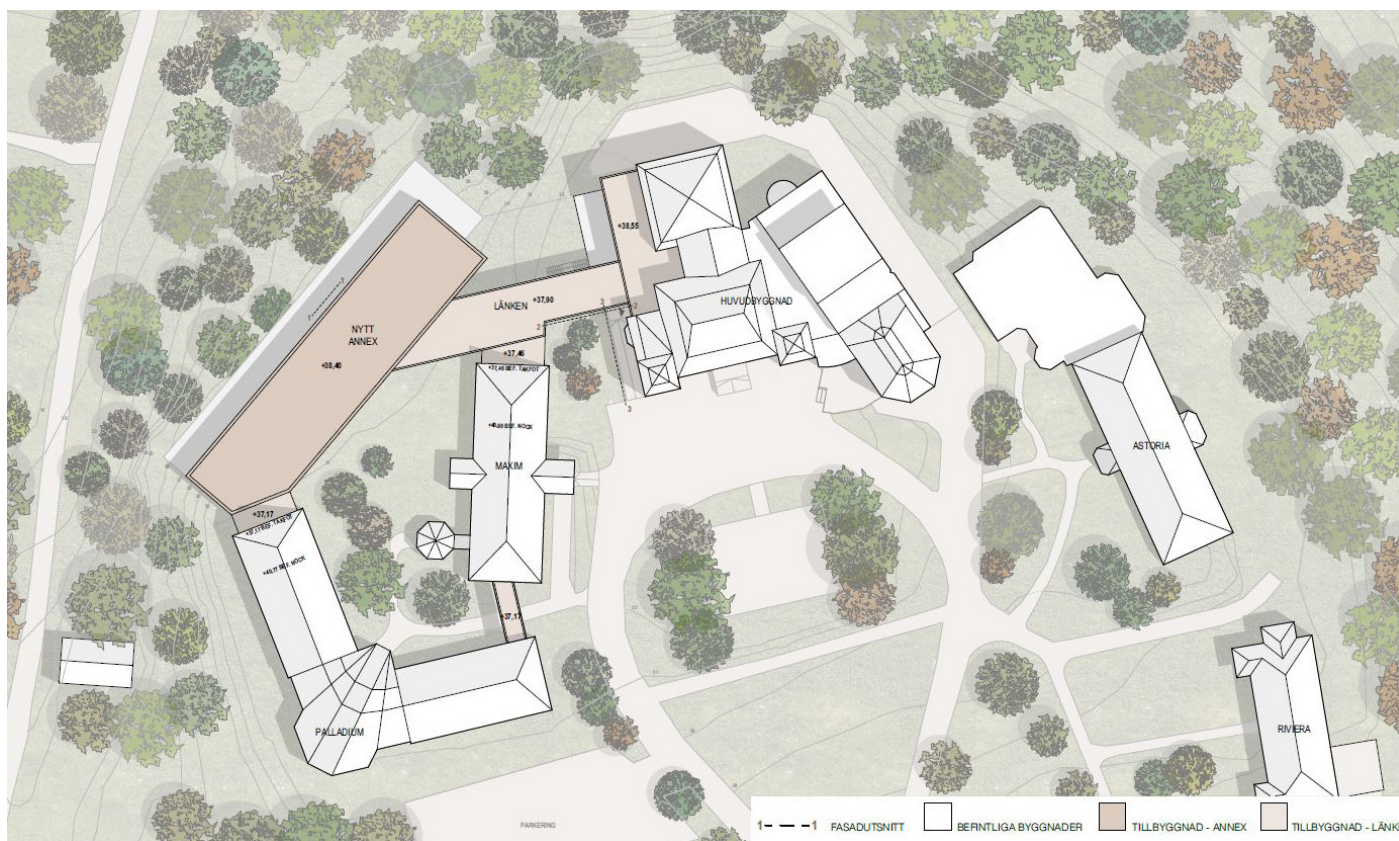
Planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad på fastigheten där ny mark mot nordväst tas i anspråk. Vidare innebär den nya planen skydds- och varsamhetsbestämmelser på befintlig kulthistoriskt värdefull bebyggelse.

Sammanfattning från planbeskrivning

Förslagen detaljplan syftar till att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse i den nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Den nya bebyggelsen ska fungera som en del av hotell- och konferensverksamheten som idag finns inom fastigheten. Den föreslagna utbyggnaden kommer att säkerställa större kapacitet för hotell- och konferensanläggningen. Vidare syftar detaljplanen till att skydda befintliga värdefulla byggnader inom fastigheten, kulturmiljö och landskapsbild.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör en ny tillbyggnad i nordöstra delen av planområdet mot Vallentunasjön som sammanlänkar befintliga byggnadskroppar. I sydöstra delen ligger en privat fastighet Såsta 3:7 som medger en högsta byggnadsarea om 200 kvm.

Hela området är försedd med prickad mark, mark som inte får bebyggas. Mot norr har delar av marken försetts med korsprickad mark, mark får endast förses med terrass som inte får underbyggas. Befintliga byggnader är försedda med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse är försedd med utformningsbestämmelser som, reglerar den nya byggandes fasadutformning och materialval.



Situationsplan över norra delen av fastigheten Såsta 3:5 med både den befintliga och med den föreslagna bebyggelsen.
(Foto planbeskrivning)



Vy mot sydöst (foto från planbeskrivning)



Huvudbyggnaden med den föreslagana glaslänken med leder till nya byggnaden (foto från planbeskrivning).

Förutsättningar

Läs mer om platsens förutsättningar i den antikvariska förundersökningen (WSP, 2019).

Fastigheten Såsta 3:5 och Såsta 3:7 ingår i en kulturmiljö som bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav gällande särskilt värdefull bebyggelse.

Miljön ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården. Detta innebär att kommunen har ett ansvar att förvalta och bevara platsens kulturhistoriska värden. (Läs vidare i Kulturmiljöanalys - Såstaholm, WSP)

Såstas kulturlandskap har ett stort tidsdjup med flera fysiskt utläsbara uttryck i koppling till riksintresset Skålhamravägen [AB 71]. Det öppna landskapsrummet bidrar till att äldre strukturer och funktioner i landskapet, såsom gårdarnas placering i anslutning till äldre vägsträckningar och synliga fornlämningsmiljöer, blir tydliga att utläsa och lätta att uppleva.

Skålhamravägen [AB 71]

Motivering:

Centralbygd, herrgårdslandskap och vägsystem, med rötter i en forntida stormannabygd med anknytning till kungamakten. Landskapet spelar en rik och komplex järnåldersbygd och dess fortsatta utveckling, med den tidiga medeltidens sockenbildning och 1600-talets säterier, med kontinuitet fram i dagens agrarlandskap.

Uttryck för riksintresset:

Skålhamravägen, Frestavägen och andra äldre vägsträckningar, många runstenar, bl.a. vid "Brobygata", stensträngssystem och gravfält i anslutning till byar och gårdar. Det öppna odlingslandskapet och bebyggelsen i byar och på gårdar, men också partier med mer småbrutet landskap. En del stora gårdar, bl.a. Hagby, med av storjordbruket präglat landskap. (Miljön berör även Sigtuna, Sollentuna, Upplands Väsby och Vallentuna kommuner).



Vad tillkommer och hur påverkas kulturmiljön generellt?

Föreslagen detaljplan innebär tillkomst av en ny byggrätt väster/nordväst om Såstaholms hotell- och konferensanläggning där delar av den särskilt värdefulla bebyggelsen byggs till med en ny byggnad och ny mark tas i anspråk.

Den nya byggrätten kommer att medföra att befintlig mark och grönstruktur mot norr/nordväst ner mot Vallentunasjön påverkas genom eventuella markingrepp, i den kuperade terrängen och avverkning av träd. I föreslagen detaljplan regleras inte bebyggelsen anpassning till markens naturliga nivåskillnader. Den kuperade terrängen bidrar till att stor anpassning bedöms krävas avseende husets placering och utformning för att minimera påverkan på omgivande landskapsbilden, speciellt mot nordväst. Detta då större ingrepp i befintlig terräng kan medföra negativa konsekvenser för omgivande landskapsbild i form av sprängning och fyllning med höga stödmurar som bryter mot platsens sätt att anpassa bebyggelsen till rådande terräng och där avverkning av vegetation bidrar till att den moderna bebyggelsen i koppling till hotellverksamheten blir exponerad i det större landskapsrummet.

Det är viktigt att i byggskedet beakta att trädridå och befintlig vegetation mot det öppna landskapsrummet i nordväst för att inte landskapsrummet ska påverkas negativt. Vidare består grönskan till stor del av lövträd vilket vintertid innebär att den nya bebyggelsen kommer att framträda mer under vinterhalvåret, då de avlödade träden innebär att bebyggelsen framträder och påverkan blir därmed större vintertid.

Den föreslagna byggnaden bedöms inte påverka den agrara verksamheten i sydväst, då den inte bör blir visuellt synlig från Såsta gård, vilken även är funktionellt avskild från den nuvarande hotellanläggningen.

Vyn från Vallentunasjön upp mot gårdsmiljön präglas idag av huvudbyggnaden samt tillägg i form av modern hotellbebyggelse, där den nya tillbyggnaden inte bedöms påverka kulturmiljön negativt. Föreslagen utformning och befintlig vegetation bidrar till att byggnaden inte blir ett dominerande inslag och den föreslagna byggnaden bidrar till att binda samman den idag visuellt brokiga miljön arkitektoniskt.

Föreslagen tillbyggnad sammankopplar befintlig byggnad med ny tillbyggnad och medför att den visuella kopplingen från entrésidan mot Vallentunasjön delvis bryts. Föreslagen utformning med glasfasad på föreslagen länk bedöms medföra negativ påverkan. Men på en övergripande nivå bedöms möjligheten att uppleva huvudbyggnaden som en solitär fortsatt vara avläsbar söderifrån.

Att ta fram en ny detaljplan som förser befintliga kulturmiljöbyggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser är positivt ur kulturmiljösynpunkt, då planen möjliggör skydd av den särskilt värdefulla miljön.

Konsekvenser för riksintresset Skålhamravägen

Föreslagen tillbyggnad placeras på mark i anslutning till den historiska bytomten och ansluter och delvis skyler modern bebyggelse relaterad till den nutida hotellanläggningen. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna läsas ihop med den historiska användningen som pensionat- och hotellanläggning som präglat platsen sedan 1900-talets början. Läsbarheten av den riksintressanta berättelsen om kulturlandskapet och bymiljön bedöms inte påverkas nämnvärt.

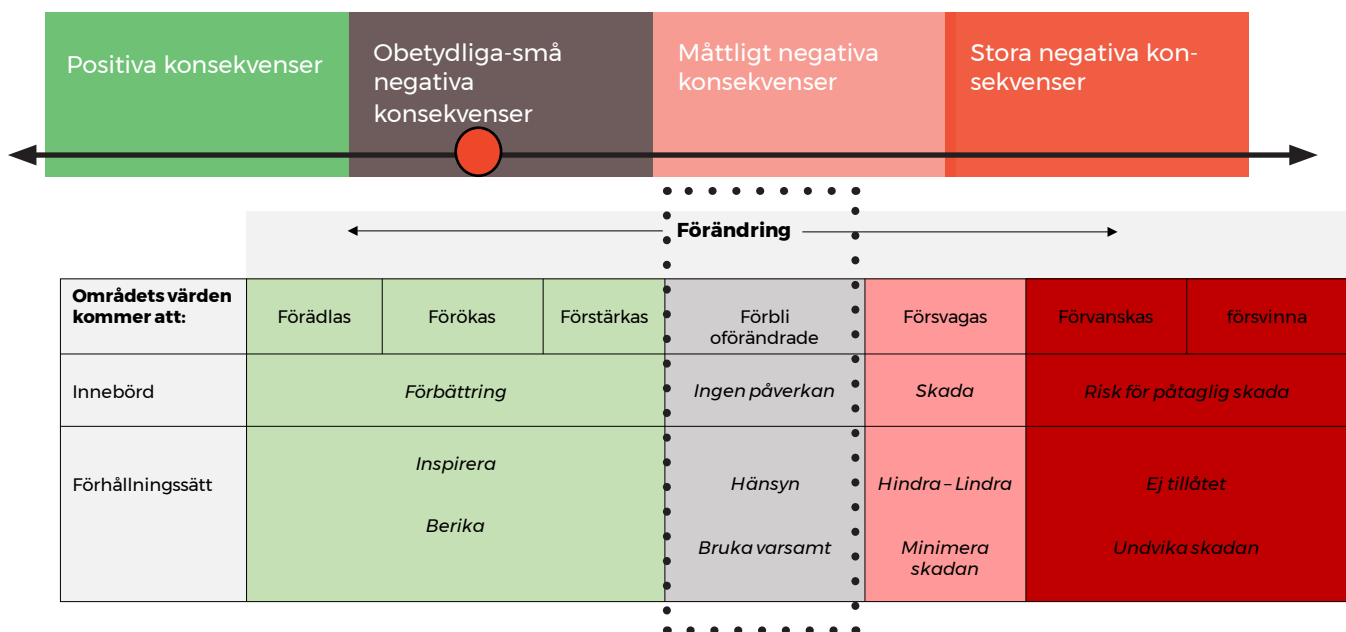
Den nya byggrätten tillkommer strax sydväst om en fornlämningsmiljö som bedöms kunna utgöra fysiska uttryck för riksintresset. Fornlämningsmiljön bedöms inte beröras direkt av planförslaget. Det finns möjligheter att stärka värdena genom att miljön kan röjas och synliggöras. Miljön ska skyddas under byggskedet.

Läsbarheten av det historiska odlingslandskapet som är beläget i anslutning till bebyggelsen bedöms inte direkt påverkas negativt. Eventuellt kan föreslagen byggnad komma att bli synlig i vyer från odlingslandskapet i nordväst, men genom en varsam terränganpassning av ny tillbyggnad och där stor hänsyn tas till befintlig grönstruktur kan eventuellt indirekt påverkan mildras och konsekvenserna bedömas som små.

Vyer från Vallentunasjön mot planområdet kan vara känsliga ur riksintressesynpunkt. Dock är vyerna från sjön redan idag påverkad av modern bebyggelse på platsen, där Såstaholms hotell- och konferansverksamhet har påverkat platsen under 1900-talet. Det är viktigt att beakta att den nuvarande anläggningen som kan läsas som en herrgårdsmiljö, historiskt sett är relativt sen tillkommen och har aldrig haft den användningen. Föreslagen tillbyggnad bedöms inte innebära ytterligare påverkan på vyn och bedöms ha obetydliga konsekvenser på utpekat riksintresse.

Vyer från Frestavägen mot Såstaholms gård bedöms utgöra fysiska uttryck för riksintresset. Vyerna bedöms i stort vara opåverkade då den nya bebyggelsen inte ska bli synlig från detta håll. Under vinterhalvåret kan tillbyggnaden komma att bli synlig från Frestavägen, men bedöms inte påverka läsbarheten av det utpekade uttrycken som är kopplade till riksintresset.

- Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna för utpekat riksintresse som obetydliga till små negativa konsekvenser.



Bedömning enligt Riksantikvarieämbetets handbok avseende förändringens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

Konsekvenser för utpekade kulturvärden enligt PBL

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till att stärka möjligheten att bevara miljöns kulturhistoriska värden genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i föreslagen detaljplan.

Dock kommer det att i bygglovs- och byggskedet att krävas stor hänsyn och anpassning avseende den nya byggnaden avseende anslutning och placering i den befintliga terrängen. Detta för att undvika större påverkan mot omgivande landskapsrum.

Detaljplanens detaljeringsgrad på föreslagna bestämmelser bedöms uppfylla kraven enligt 2. Kap 6 § plan- och bygglagen.

Förslag på åtgärder

- I kommande skede bör fornlämningarna ner mot Vallentunasjön som är fysiska uttryck för riksintresset särskilt beaktas och skyddas under byggskedet.
- I byggskedet bör trädridån och befintlig vegetation mot det öppna landskapsrummet i nordväst skyddas för att inte kulturvärden ska påverkas negativt.

Läs vidare om förslag på stärkande åtgärder i den antikvariska förundersökningen (WSP, 2019)

Granskningsutlåtande plankarta

Såsta 3:5 är en del av en särskilt värdefull kultur- miljö och syftet med planen är bland annat att ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen vid framtida byggnation. Detta ställer höga krav på planbestämmelsernas detaljeringsnivå och utformning för att dessa ska kunna tillämpas på ett ändamålsenligt sätt med hänseende till de utpekade värdena. Planen innehåller både varsamhetsbestämmelser (k, f) samt skyddsbestämmelser (q,r) för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Befintlig miljö & bebyggelse

Hela marken inom fastigheten Såsta 3:5 är försedd med prickad mark, mark som inte får förses med byggnad. Detta innebär att ingen ny byggnad kan uppföras ut mot det öppna landskapsrummet. Detta bidrar till att uppfylla lagstiftningens krav om varsamhet och förbud mot förvanskning.

I föreslagen detaljplan regleras ny bebyggelse anpassning till markens naturliga topografi, genom planbestämmelsen ”bebyggelsen ska anpassas till naturliga terrängförhållanden”. Denna bestämmelse bedöms tillräcklig, då den innebär att bebyggelsen ska anpassas. Vidare har kommunen en generell bestämmelse som lyder : ”Inom område med detaljplan krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge. Det finns inte någon bestämd gräns i lagstiftningen för vad som är en avsevärd ändring, men oftast bedöms ändringar av markens nivå som är mer än 50 cm som en avsevärd förändring”.

De fyra stora träden som står på entrésidan är en del av den särskilt värdefulla miljön och i planen skyddas träden, genom att de inte får fällas. Vidare finns bestämmelser om markens anordning där parken inte får anordnas för parkering och minst 80 % av marken ska vara genomsläppig och får inte hårdgöras. Detta bidrar till att parkmiljön framför huvudbyggnaden värnas och varsamhetskravet uppfylls.

Planbestämmelsen r_1 på huvudbyggnaden(A) omfattar rivningsförbud och fastställer att bygganden är särskilt värdefull. Genom q_1 skyddas ursprungliga material och uttryck som är väsentliga för byggandes kulturhistoriska värde. Vidare styr detaljplanen genom varsamhetsbestämmelserna k_1

att huvudbyggnadens fasad fortsatt ska utföras i puts i ljus och varm pastellfärg, och att takets karaktärs ska bevaras. Dessa bestämmelser bedöms tillräckliga för att miljöns utpekade värden ska värnas och kraven om varsamhet enligt plan- och bygglagen förtydligas.

Tillbyggnad från 1920-talet (B) har varsamhetsbestämmelser som reglerar utformningen. För att förtydliga bör även fönstersättningens utformning regleras f_4 bör utformas som en k-bestämmelse då regleringen gäller en befintlig byggnad.

Ny bebyggelse

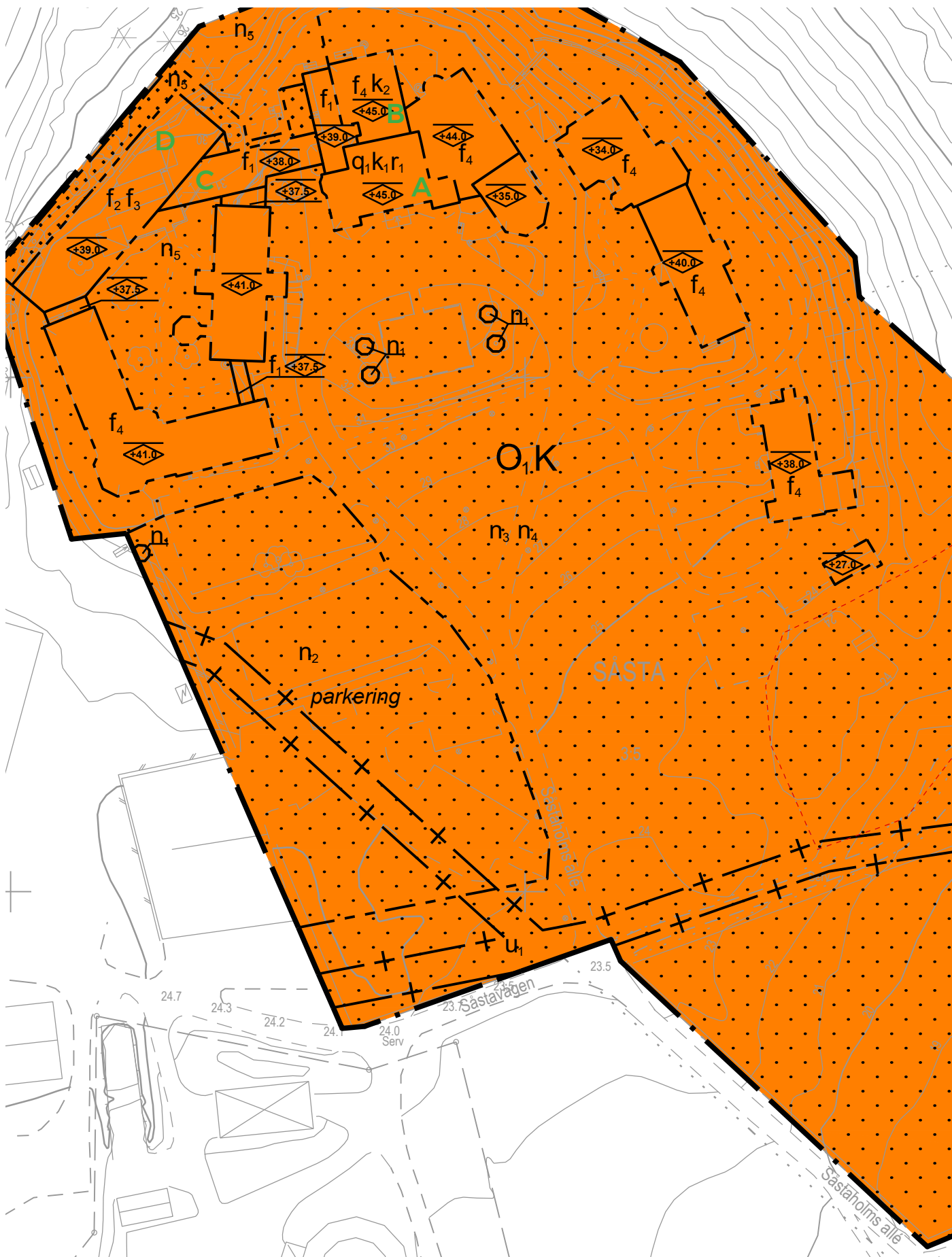
I föreslagen detaljplan har högsta nockhöjd för tillbyggnad (D) och länk (C) satts till en gemensam högsta nockhöjd om +39.0, samma höjd som befintliga byggnader i söder. Här behöver ny bebyggelses totalhöjd och anslutning mot befintlig bebyggelse studeras närmare och justeras i föreslagen detaljplan. Detta för att säkerställa att lagstiftningens krav om förbud mot förvanskning och varsamhetskravet uppfylls.

Sammanfattning

Sammantaget bedöms planbestämmelserna uppfylla lagstiftningens krav där platsens kulturhistoriska värden värnas i planförslaget.

Exempel på anpassning av ny bebyggelse

- Viktigt att länken hålls smal för att bidra till att det visuella sambandet från entrésidan, mot Vallentunasjön fortsatt är läsbar.
- Stor anpassning till befintlig terräng och befintlig vegetation behöver göras. I kommande skede bör byggskedet studeras närmare med hänseende till platsens kulturhistoriska värden, där en sakkunnig antikvarie bör medverka i processen. Det finns en osäkerhet kring hur den nya byggnaden i nordväst, ska placeras i den kuperade terrängen utan att större ingrepp behöver göras som bidrar till att mer mark än nödvändigt behöver tas i anspråk och påverkas, samt att större omfattning av befintlig grönska tas bort.



Utdrag från plankartan

A Ursprunglig huvudbyggnad **B** Tillbyggnad 1920-tal **C** Länk (ny tillbyggnad) **D** Ny tillbyggnad

Kontakt

Moa Andersson
Certifierad sakkunnig KUL nivå K
moa.andersson@wsp.com
T 010-722 99 12

Kulturmiljögruppen
WSP Sverige AB
Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
T 010-722 50 00

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Kulturmiljökompetensen på WSP är bred, våra medarbetare finns över hela landet och har starka kompetenser som byggnadsantikvarier, arkitekturhistoriker, konstvetare, kulturgeografer, arkeologer och samhällsplanerare. Tillsammans ser vi till att WSP kan försörja myndigheter, allmänheten, företag, exploatörer och privatpersoner med tydliga underlag och utredningar, efter de senaste rönen inom kulturmiljöfältet.

www.wsp.com

