

Tillägg till

KORALLROTEN 15-17

Kulturhistorisk bedömning och konsekvensanalys vid nybyggnation av avstyckade fastigheter, Korallroten 15-17, Huddinge socken och kommun, Södermanland

Karin Myhrberg

## Bakgrund

Fastigheten Läna 2:11, numera Korallroten 15, har styckats av. De nybildade fastigheterna Korallroten 16 och 17 saknar byggrätt enligt detaljplan och går därmed inte att använda som tänkt.

Efter den kulturhistoriska bedömning som Stockholms läns museum gjorde inför eventuell nybyggnation på Korallroten 16 och 17, finns förslag om att tillskapa byggrätt endast på fastigheten Korallroten 16. Detta dokument belyser vilka konsekvenser ett sådant alternativ kan komma att få för platsens kulturmiljö samt presenterar förslag på placering och anpassning av ny huvudbyggnad.

## Kulturhistorisk bedömning och konsekvenser av nybyggnation på Korallroten 16

Bedömningen har gjorts att nybyggnation på de bägge avstyckade tomterna skulle göra den kulturhistoriskt värdefulla helheten svårare att avläsa och att det kulturhistoriska värdet därmed minskar. Denna påverkan kommer att minska om endast Korallroten 16 bebyggs. Ur kulturmiljösynpunkt lämpar sig Korallroten 16 bättre för ny bebyggelse än Korallroten 17, eftersom ingreppen i befintlig terräng och trädgård troligen kan bli mindre och färre.

Dock har huvudbyggnaden på Korallroten 15 genom avstyckningen skilts från den del av trädgården som har utgjort den representativa framsidan mot Gamla Dalarövägen, vilket för kulturmiljön fortsatt är olyckligt.



Fig. 1. Fastighetsgränser för Korallrotten 15, 16 och 17. Bildkälla: Huddinge kommun

## Riktlinjer vid uppförande av ny byggnad på Korallrotten 16

### *Anpassning till omgivningen*

De tidigare riktlinjerna om att hänsyn ska tas till den äldre huvudbyggnaden och dess före detta trädgård kvarstår: Ny byggnad ska underordna sig huvudbyggnaden på Korallrotten 15 i placering, höjd, volym och utformning. Huvudbyggnadens kontakt med Gamla Dalarövägen har varit central för dess tidigare funktion. Därmed bör huvudbyggnaden inte skymmas allt för mycket från vägen av ny byggnad.

Ny byggnad ska också anpassas med hänsyn till den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten i norr, på Gamla Dalarövägen 15. Det är en mindre villa uppförd omkring 1900-talets mitt med tidstypiskt uttryck. Längs med Gamla Dalarövägen ligger villor uppförda under de senaste åren, omgivna av små, plana, långsmala trädgårdar, i flera fall med asfalterade breda biluppfarter och altaner. En villa och trädgård liknande dessa mellan det f d gästgiveriet och villan från 1900-talets mitt vore mycket olämpligt.

### *Placering*

Ny byggnad anpassas till befintlig bebyggelse, tomt och terräng och placeras förslagsvis på den nordöstra delen av Korallrotten 16, där trädgården övergår till naturmark. Placeringen på denna del av tomten bör möjliggöra att flera av de befintliga lövträden kan bevaras och att den befintliga trädgården fortsatt upplevs som en sammanhållen enhet. En tillbakadragen placering på denna del av tomten gör att en ny huvudbyggnad inte konkurrerar med huvudbyggnaden på Korallrotten 15, som fortsatt får en framträdande placering.

Byggnaden kan i sin riktning anpassas till befintlig bebyggelse och placeras med långsidan parallellt mot gatan, som byggnaderna på de intilliggande tomterna, alternativt följa terrängen och placeras i det nordvästra hörnet, diagonalt mot huvudbyggnaden på Korallrotten 15. Ett tredje alternativ är att byggnaden placeras likt en flygel till huvudbyggnaden på Korallrotten 15, med gavel mot vägen.

Marken längs med Gamla Dalarövägen samt längs grusgången upp mot huvudbyggnaden på Korallroten 15 görs till prickmark för att reglera placering av byggnader.

Förslagen ovan bör påverka helhetsmiljön mindre negativt än om de bägge nya tomterna hade bebyggts.



Fig. 2. Infart till tomten norr om Korallroten 16. Ändringar på Korallroten 16 ska ske utifrån befintlig trädgård och terräng.

#### *Utformning av trädgård och byggnad*

De tidigare riktlinjerna om ingrepp i befintlig trädgård och terräng kvarstår: Större förändringar, exempelvis plansprängning eller utfyllnad, bör inte ske. Större altaner är olämpliga i en äldre kulturmiljö och bör inte byggas på någon av de tre fastigheterna. Stängsel eller plank mellan de tre fastigheterna bör inte sättas upp. Staket utformas med hänsyn till den äldre huvudbyggnaden och dess trädgårds karaktär.

Vidare ska grusgången upp mot huvudbyggnaden på Korallroten 15 bevaras och ny uppfart till Korallroten 16 grusas för att anpassas till de intilliggande trädgårdarna.

Ny byggnad på Korallroten 16 ska underordnas huvudbyggnaden på Korallroten 15 i både storlek och höjd. Om två våningar är möjliga att utföra utan att byggnaden blir högre än huvudbyggnaden på Korallroten 15 är det möjligt, annars regleras max antal våningar till en. Ny byggnaden ska tydligt



underordnas huvudbyggnaden på Korallroten 15 i yta. Lämplig storlek för ny byggnad bör inspireras av de byggnader som uppfördes i samband med avstyckningarna på 1930-talet.

Det ska framgå att den nya byggnaden är ett senare tillskott i miljön. Ny byggnad kan inspireras av huvudbyggnaden på Korallroten 15 samt de byggnader som uppfördes i området under mitten av 1900-talet, gällande material och färgsättning. Träpanel är det vanligaste fasadmaterialet i området, ofta färgsatt i olika gula eller röda kulörer. Villor tillkomna under senare år har en variation i färgsättning, från vitt och grått till ljugrönt och ljusgult. För ny byggnad på Korallroten 16 bör dock kulör väljas utifrån en mer traditionell färgskala som ligger närmare den äldre bebyggelsen i området.

#### *Övriga byggnader*

Komplementbyggnader placeras och utformas underordnade huvudbyggnaderna på Korallroten 15 och 16.



Fig. 3. Korallroten 16. Ny byggnad placeras en bit in från gatan och på tomtens nordöstra del.



Fig. 4. Den norra delen av tomten där ny byggnad föreslås placeras.



Fig. 5. Nyttillkomna villor på västra sidan av Gamla Dalarövägen med ett annat uttryck än det före detta gästgiveriet och dess trädgård.

## Förslag till planbestämmelser

Tidigare förslag till planbestämmelser kvarstår:

### *Varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnad, Korallroten 15*

Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändringar ska ske varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras, avseende volym, proportioner, indelning och material. Tillbyggnad underordnas huvudbyggnaden gällande placering, höjd och volym samt anpassas i utformning efter huvudbyggnadens karaktär.

### *Placering och utformning av byggnader på Korallroten 16 och 17*

Byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

### *Utökad lovplikt för Korallroten 15-17*

Bygglov krävs för komplementbyggnader.

Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning av mark.

Lovplikt för fällning av äldre träd, exempelvis träd med stamdiameter på 60 cm.

### *Tillägg*

Max antal våningar regleras till två, om det är möjligt samtidigt som höjden hålls nere. Annars regleras max antal våningar till en.

Höjd regleras utöver max antal våningar, så att ny byggnad inte blir högre än huvudbyggnaden på Korallroten 15.

Del av tomten längs med Gamla Dalarövägen och längs med grusgången upp mot Korallroten 15 blir prickmark för att reglera att byggnader inte placeras för nära gatan eller huvudbyggnad på Korallroten 15.

Andel av fastigheten som får bebyggas regleras så att huvudbyggnaden tydligt underordnas huvudbyggnaden på Korallroten 15 gällande byggnadens yta.

Utökad bygglovsplikt för komplementbyggnader på Korallroten 15 och 16.

Bestämmelse att träd inte får fällas för äldre lövträd närmast huvudbyggnaden på Korallroten 15.