

# Antikvariskt utlåtande

Rimforsa 1:49



## Innehåll

Bakgrund	2
Kulturmiljövården inom och i anslutning till planområdet	3
Förslag på åtgärder som stärker kulturmiljön	6
Tydliggöranden av plankartan och planförslaget	10

---

### UPPDRAGSNAMN WSP

Rimforsa 1:49  
ÄTA anpassningar kulturmiljö

### DATUM

2022-07-04

### UPPDRAGSNUMMER WSP

10341553

### BESTÄLLARE

Anastasia Savchenko,  
Aurum fastigheter

### HANDLÄGGARE

Helena Wärnhjelm,  
Bebyggelseantikvarie

Ruth Wiberg,  
Arkitekt SAR/MSA

### UPPDRAGSANSVARIG

Cecilia Lindblom,  
Arkeolog och kulturmiljöutredare

### GRANSKNING

Cecilia Lindblom,  
Arkeolog och kulturmiljöutredare

## Bakgrund

### Uppdraget

WSP har fått i uppdrag att bistå med ett antikvariskt utlåtande för detaljplanen Rimforsa 1:49. Detaljplanen har varit på samråd och inför det fortsatta planarbetet önskar Aurum fastighetsutveckling ett antikvariskt PM kring gestaltningen av ny bebyggelse och hur bebyggelsen bäst kan anpassas till den befintliga kulturmiljön inom planområdet. Föreliggande PM:s råd och riktlinjer är utformade efter plankarta och planförslag daterat 2021-10-29 samt skissförslag från Tyréns daterat 2021-10-15.

### Tidigare utredningar och ställningstaganden gällande kulturmiljön

WSP skrev 2020 en förenklad antikvarisk förundersökning inför planarbetet för Rimforsa 1:49. I utredningen konstaterades att det var av största vikt att åkern bevarades för att herrgårdslandskapet fortsatt skulle vara avläsbart och siktlinjen från Ulrikavägen upp till herrgården skulle bestå.

I rapporten lyfts även vikten av att behålla skogsbryn och trädriddar liksom naturtomter och att bevara uppvuxna ädellövträd. Ny byggnation skulle följa topografin och placeras oregelbundet för att anknyta till äldre bebyggelsestrukturer.

Inför att detaljplanen gick ut på samråd togs en Miljökonsekvensbeskrivning fram av Ramböll. I den fastslås vikten av att bevara siktlinjen mellan Ulrikavägen och säteriet. Utredningen lyfter också frågan kring hur det öppna landskapet ska förvaltas på bästa sätt för att förbli öppet.

Länsstyrelsen i Östergötland framhåller i ett yttrande gällande aktuell detaljplan vikten av att behålla siktlinjen mellan Ulrikavägen och säteriet, samt att förslaget skulle stärkas av att exploatering undantas helt från den öppna jordbruksmarken.



Planområdet med Hallstad säteri norr om tänkt exploatering.

## Lagstiftningens krav

Kulturmiljön kring Hallstads säteri är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i Kinda kommuns kulturmiljöinventering från 2018. Som sådan bedöms kulturmiljön motsvara Plan- och bygglagens 8 kap. 13§ som särskilt kulturhistoriskt värdefull och därför inte får förvanskas. I sammanhanget är även PBL 2 kap. 6§ tillämplig som stipulerar att hänsyn ska tas till landskapsbilden för att uppnå en god helhetsverkan.

Hallstads säteri är inte utpekad som byggnadsminne vilket gör att kulturmiljölagen inte är tillämplig. Området innefattas inte heller av riksintresse för kulturmiljövården varför Miljöbalken inte heller är tillämplig.

För att föreliggande planförslag ska möta Plan- och bygglagens krav på en god helhetsverkan där hänsyn tas till landskapsbilden samt att säterimiljön inte förvanskas har i följande PM förslag på åtgärder tagits fram. Fokus för förslagen har varit att säkerställa att kulturmiljön och landskapsbilden tas tillvara och säkertsälls i plankartan.

### Plan- och bygglag (2010:900)

#### 2 kap 6 §

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

#### 8 kap 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden

### Lagstiftningens krav

I plan- och bygglagens andra kapitel preciseras ett antal allmänna intressen. Där anges bland annat att man ska ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden. Ett bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Befintliga karaktärsdrag ska respekteras och tas tillvara.

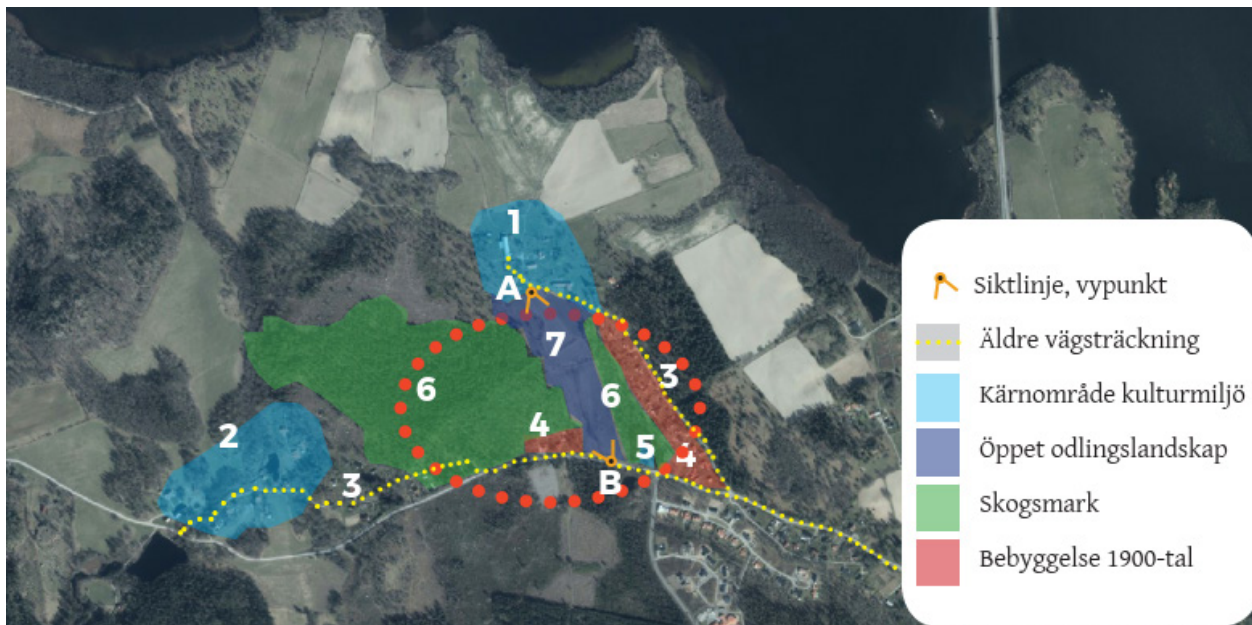
För byggnader med höga kulturhistoriska värden, så höga att de har få motsvarigheter eller särskilt väl påvisar en kontext, särskilt värdefull bebyggelse. Finns bestämmelse om förbud mot förvanskning. Förvanskning innebär att en väsentlig egenskap går förlorad vid ändring, så som byggnadens karaktär eller särart.

## Kulturmiljövärden inom och i anslutning till planområdet

Landskapet omkring Rimforsa tillhör södra Östergötlands skogbygd, med en blandning av berg-, kulls- och sprickdalsterräng. Området är rikt på sjöar kring vilka landskapet är mer öppet.

Utredningsområdet har agrar prägel och den historiska bebyggelsens avgränsningar och uttryck kan tydligt avläsas i både markanvändning, vägsträckningar och äldre bebyggelse. Den aktuella tomten är belägen på en större plåtå i landskapet, på gränsen mellan öppen och skogsbevuxen mark. I söder och väster vidtar ett småkuperat skogslandskap, medan det i norr och öster domineras av ett öppnare landskap med tätortsbebyggelse och brukad mark, vilket sträcker sig ner mot sjöarnas stränder.

Bebyggelsen vid det närliggande Hallstad säteri (se nr 1 på karaktäriseringskarta nedan) och kvarnområdet vid Hallstad/Lugnet (nr 2) präglas av en ålderdomlig karaktär. I direkt anslutning till utredningsområdet går två äldre, historiskt belagda vägsträckningar (nr 3) som binder samman Rimforsa, Hallstad och kvarnområdet. Även Ulrikavägen är en del av detta äldre vägnät. Längs Ulrikavägen och vägen upp mot säteriet ligger egnahemsbebyggelse från 1900-talets första hälft (nr 4). I södra delen av utredningsområdet finns ett par äldre byggnader efter en såg (nr 5). Direkt sydöst om utredningsområdet och Ulrikavägen finns ett större område med villor uppförda under 1900-talet. Dessa ligger delvis synliga från planområdets sydöstra delar.



1. Hallstad säteri. Ålderdomlig gårdsbebyggelse belägen i ett gammalt kulturlandskap med hagar och åkrar.
2. Hallstad kvarn/Lugnet. Ålderdomlig bebyggelsemiljö uppvuxen kring kvarnverksamhet. Äldre industri.
3. Äldre vägsträckningar mellan Rimforsa och övriga utpekade miljöer. Fortfarande i bruk.
4. Egnahemsbebyggelse från 1900-talets första hälft kopplad till bebyggelseexpansion utanför tätort.
5. Såg. Äldre byggnader kopplade till sågverksamhet.
6. Lövträdsdominerad skog, f.d. betad hagmark.
7. Öppet odlingslandskap.

## Förslag på åtgärder som stärker kulturmiljön

### Övergripande förslag

Nedan följer övergripande förslag som kan stärka detaljplanen och säkerställa att kulturmiljön tas tillvara

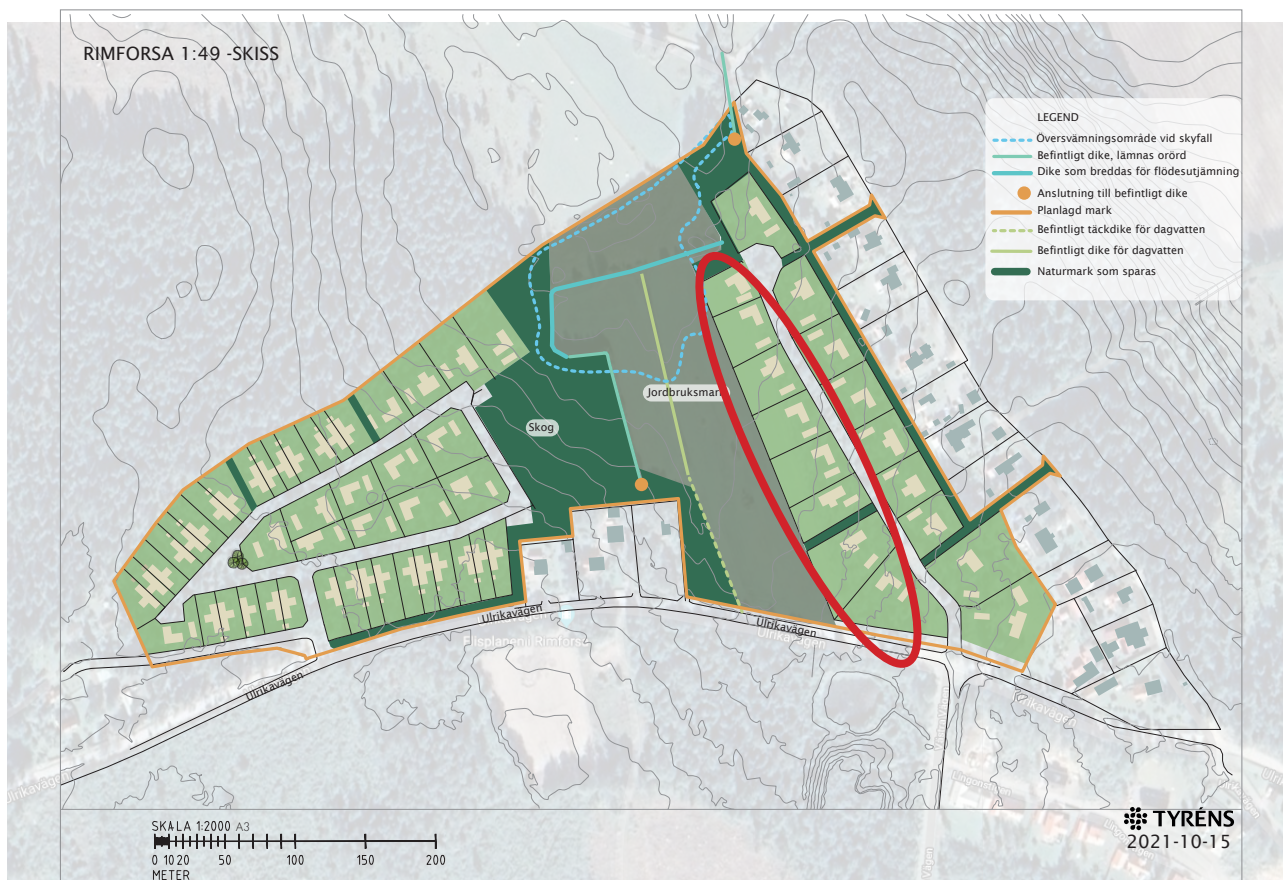
#### Exploatering på jordbruksmark

Planförslaget har i sin nuvarande form tagit hänsyn till kulturmiljön och landskapsbilden genom att lämna en större del av jordbruksmarken öppen för att behålla siktlinjen mellan säteriet och Ulrikavägen. Den enskilt viktigaste synpunkten som återkommit i utredningar och yttranden är vikten av att fortsatt hålla jordbruksmarken öppen. Möjligheten att stryka exploateringen på jordbruksmarken på östra sidan bör utredas. I annat fall bör byggnadsvolymer i denna del förskjutas mer åt öster samt att byggnadernas volymer och gestaltningen nogra ska regleras i plan. Detta för att säkerställa att

den bebyggelse som sker på jordbruksmark görs med så stor hänsyn som möjligt till landskapsbilden och uppfyller Plan- och bygglagens krav i 2 kap 6§.

#### Tydliggör skillnad på krav mellan känslig bebyggelse på jordbruksmark och övriga byggnader

Om exploatering på jordbruksmark ska prövas bör en perspektivbild tas fram som illustrerar bebyggelsen närmast det öppna fältet. Dessa byggnader får starkare reglering av byggnadsvolym och gestaltning än övrig tillkommande bebyggelse, då den får störst påverkan på det utpekade kulturmiljövärdet. För övrig bebyggelse bör den tänkta gestaltningen förtydligas i planhandlingen, men regleringen i plan behöver inte vara lika omfattande.



Strukturplan för Rimforsa 1:49. Bebyggelsen inom inringat område bör övervägas att tas bort för att säkerställa att siktlinjerna mellan säteriet och Ulrikavägen kvarstår. I annat fall bör volym och gestaltning regleras extra tydligt för att säkerställa att bebyggelsen inte ska skada landskapsbilden.



Exempel på en perspektivbild som illustrerar tillkommande bebyggelse i odlingslandskap samt exempel på referensbilder på en typ av bebyggelse som är lämplig inom planområdet

## Specifika förslag

### Byggnadsvolymer

I den östra delen av planförslaget där bebyggelsen möter det öppna odlingslandskapet (se inringat område till vänster i strukturplan) är det av stor vikt att byggnadsvolymer underordnar sig landskapsrummet för att landskapet fortsatt ska upplevas som öppet och siktlinjen till säteriet ska förbli tydlig. Byggnadsvolymer i denna del bör därför regleras i plankartan så att byggnadsytan för huvudbyggnader inte överstiger 100 kvm. Byggnadshöjden bör också regleras till max 1,5 våning. Byggrätten för hela tomten inklusive komplementbyggnader bör inte vara större än 20% av tomtarean.

För övriga friliggande bostadshus inom planområdet bör byggnadsytan inte överstiga 2 plan. Max 120 kvm för huvudbyggnad och som mest 20% av tomten inklusive komplementbyggnader. Byggs bostadshuset i ett plan kan en större yta på 150 kvm fungera, förutsatt att byggnaden är i ett plan. En avvägning har här gjorts mellan att möjliggöra för större bostadshus, men att samtidigt visa hänsyn till den kulturmiljö som finns inom och i anslutning till planområdet.

### Placering av volymer

I hela området bör placeringen av byggnader ses över. Byggnaderna bör placeras på ett sådant sätt att så många som möjligt av de uppvuxna lövträden kan stå kvar. De är karaktäristiska och en viktig beståndsdel av herrgårdens landskapet.

En variation i placering av volymer bör också eftersträvas för att ge ett mer organiskt uttryck. Eventuella lutningar bör tas upp av en förhöjd sockel och ingrepp i marken som inte är absolut nödvändiga bör undvikas. Inför granskningskedet föreslår vi att en förprojektering av gatan genomförs för att säkerställa att så små ingrepp som möjligt behöver göras i befintliga marknivåer.

### Naturtomter

Det befintliga herrgårdens landskapet bär på höga miljöskapande värden som bör värnas. Det är därför av stor vikt att spara så mycket av den befintliga naturmiljön på de nya tomterna. Uppväxta träd, framförallt ädellövträd, bör värnas. Detta då de utgör en värdebärande del av herrgårdens landskapet och bidrar till Rimforsas landskapsbild. Nya höga täta häckar av barrtyp bör helt undvikas då detta ofta blir blickfång och bryter av och inte kan kopplas mot landsbygdens grönstruktur. På tomterna bör hårdgjorda ytor i möjligaste mån undvikas. Därför föreslår vi att man reglerar genomsläpplighetsgra-

den eller hårdgöringsgraden i detaljplanen till max 30% förutsatt att byggrätten är max 20%.

### Skogsridå

Behåll skogsbryn/trädridåer/grupper av träd ut mot fältet för att anknyta till det äldre landskaps utformning och gränsdragning mellan skog och öppen mark. Gör gärna kanten "ojämn". Detta gäller framförallt den östra delen där en mjuk övergång till det öppna odlingslandskapet är av värde för kulturmiljön.

### Vägdragningar

I nuvarande planförslag har äldre vägsträckningar tagits hänsyn till. Det skulle dock stärka kulturmiljön att se över om antalet nya vägar kan minskas något och befintligt vägnät i stället nyttjas.



*Exempel på befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet, samt herrgårdslandskapet med slingrande vägar och lövträd. .*



## Gestaltning

För att tydliggöra den tänkta bebyggelsens utformning bör ett kulörprogram för planförslaget tas fram och ingå i planförslaget för att säkerställa en sammanhållen gestaltning som smälter in i landskapet. Planförslaget skulle även tydliggöras av referensbilder på den typ av bebyggelse som man planerar för.

Gestaltningen inom planområdet kan delas in i två delar för att säkerställa att kulturmiljön tas tillvara. Det som behöver regleras i plan och det som är enbart rådgivande.

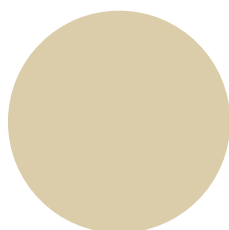
## Regleras i plan:

- För att den nya bebyggelsen ska smälta in i säterilandskapet bör alla nya byggnader ha träfasader.
- Takvinkel bör regleras till mellan 25-38 grader
- Takmaterial bör regleras till rött lertegel eller röda betongpannor. Genom en omsorg av materialval och gestaltning kommer byggnaderna smälta in väl i det omgivande landskapet.
- Bebyggelsen som är synlig från det öppna landskapsrummet bör regleras i plan avseende kulör till enbart dova kulörer som falurött eller någon av de mörkare kulörerna i provkartan. Takmaterialet bör regleras till enbart lertegel.

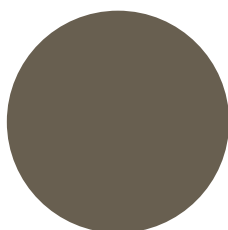
## Rådgivande:

- Fasaderna bör ha traditionella kulörer och jordnära toner. Vita nyanser på fasad bör undvikas helt. Fasaderna bör målas med traditionella färger som exempelvis slamfärg och linolja.

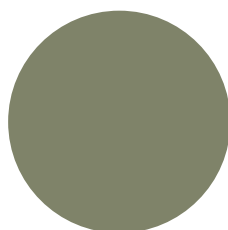
Provkarta på lämpliga kulörer och material:



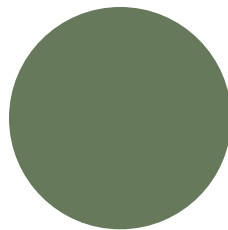
Gulvit likt  
2010-Y20R\*



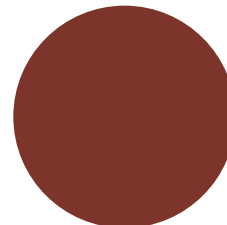
Mörkbrun likt  
7502-R



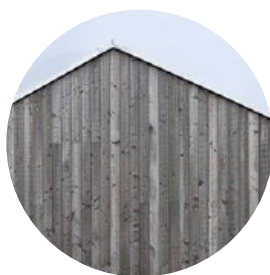
Grågrön likt  
s 6010-G70Y



Kromoxid grön likt  
s 5020-G30Y



Falu rödfärg  
s 5040-Y80R



Järnvitriol



Naturliga träfasader



Laserad svart träfasad



Lertegelpannor

*\*Denna kulör är ej lämplig på byggnader inom det särskilt känsliga området som angränsar till det öppna fältet, men är lämplig i övriga delar av planområdet.*

# Tydliggöranden av plankartan och planförslaget

## Reglering av plankartan

Regleringar av plankartan som skulle stärka och värna kulturmiljön:

- Specifik reglering avseende volym och gestaltning för eventuell bebyggelse som angränsar till det öppna fältet.
- Största huvudbyggnad (se tidigare kommentar om byggnadsvolym)
- Fasader av trä (se tidigare kommentar om gestaltning)
- Takmaterial röda takpannor (se tidigare kommentar om gestaltning)
- Största hårdgöringsgrad i procent av fastighetsarean (se tidigare kommentar om naturtomter)
- Skydd av träd som ska sparas inom kvartermark (se tidigare kommentar om naturtomter och nedan karta)

## Tydliggöranden av planförslaget

En ökad läsbarhet av planförslaget med enhetlig beskrivning av tänkt bebyggelse i plan, sektion och fasad samt exempelbilder skulle tydliggöra den tänkta bebyggelsen och skapa mer klarhet kring vad detaljplanen möjliggör i Rimforsa. I det aktuella planförslaget är det idag svårt att utläsa den tänkta gestaltningen då materialet inte visar samma sak i plan som på perspektivbilder.

- Rådgivande underlag kring gestaltning, material- och kulörval bör tas fram.
- Perspektivbild över eventuell bebyggelse som angränsar till jordbruksmarken närmast det öppna landskapet.
- Exempelbilder och illustrationer över lämplig bebyggelse inom planområdet.
- Redovisa läget för diken och utformningen av tillkommande gator i plan och sektion.

Perspektivbilden i planbeskrivningen följer inte denna reglering.

Vagt. Gör ett kulörprogram och reglera dova kulörer som smälter in i landskapet mot det öppna fältet. Föreslå en kulörpalett som säkerställer en lantligare miljö för grannar och de som ska köpa hus i området.

### REGELSER FÖR

Byggnadsstorlek är 950 kvadratmeter. På högst 20% av tomten får byggnad uppföras.  
Byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

För villor - Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. Högst 20% av fastighetens area får förses med byggnad.  
Byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

För radhus, parhus och kedjehus: Minsta byggnadsstorlek är 400 kvadratmeter. Högst 30% av fastighetens area får förses med byggnad.  
Byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

För bostadsområden: Högst 11 meter.  
Byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

Byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

För radhus, parhus och kedjehus: Huvudbyggnad får inte byggas ut över fastighetsgränsen.  
För enbostadshus: Huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgränsen, kompletterande byggnader ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgränsen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

För enbostadshus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

För radhus, parhus, kedjehus och radhus. Bestämmelse om byggnadens placering: Maximalt tre stycken bostäder får byggas ut över fastighetsgränsen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

För bostadsområden ska ha sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

### Utförande

b)

Vid val av fasadkulör ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse i närområdet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

Endast källarlösa byggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

### Markens anordnande och vegetation

n)

Tomtmark där byggnader placeras, höjdsätts minst 0,5 m över omgivande mark och gatunivåer. 4 kap. 10 § PBL

### Stängsel och utfart

Stängsel och utfart

Utfart får inte finnas. 4 kap. 9 § PBL

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt inom GATA och NATUR. Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt inom GATA. 4 kap. 7 § PBL

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 § PBL

### Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 § PBL

## INFORMATION

Illustrationstext "Skogsmark" syftar på skogsdominerade delar av användningsområdet NATUR. Illustrationstext "Ängsmark" syftar på ängsdominerade delar av användningsområdet NATUR. Illustrationstext "Dagvattenhantering" syftar på område för naturlig fördröjning och infiltration av dagvatten.

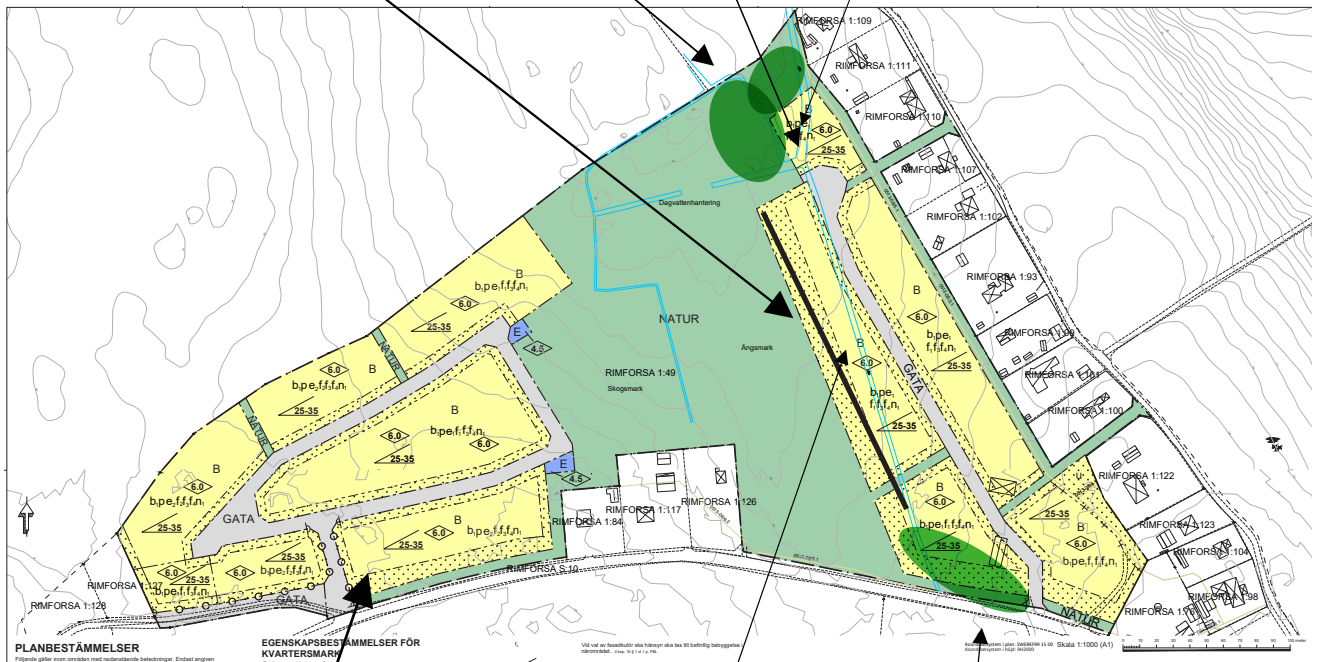
## Landskapsanpassning

Spara skog och komplettera med ny trädplantering som döljer de nya husen från stallet.

För att mildra intrycket av ny bebyggelse mot det öppna odlingslandskapet bör träd och buskar i en brynzon bevaras/planteras.

Nytt dike? Hur utformas den?

Djupt dike genom denna tomt. Kan vara svårt att flytta. Biotopskydd. Vattenverksamhet?



Om denna rad av byggnader ska behållas behöver placering och gestaltning ses över. Tomterna skjuts in så att de ligger mellan de två skogspartierna (bakom det svarta sträcket). Husen i första raden görs mindre. Max 1,5 plan och max 100kvm BYA per huvudbyggnad. För en mindre hustyp skulle man kunna acceptera mindre tomter (t.ex. 750kvm) så att lika många hus rymts.

På Tyréns skiss är dessa hus väldigt långsmala, drygt 15 m. Det är oklart hur dessa hus skulle se ut. Visa exempelbilder i planbeskrivningen.

Spara skog som ramar in husraden från vägsidan

Kontaktperson  
Helena Wårnhjelm,  
Bebyggelseantikvarie  
helena.wårnhjelm@wsp.com  
tel +46 10 721 16 22

WSP Sverige AB Kulturmiljögruppen  
121 88 Stockholm-Globen  
Besök: Arenavågen 7  
T: +46 10 7225000  
Fax: +46 10 7228793

WSP Sverige AB  
Org nr: 556057-4880  
Styrelsens såte: Stockholm

[www.wsp.com](http://www.wsp.com)