



Kulturmiljöanalys
Ekeby 35:1 och 35:2,
Fresta socken,
Upplands Väsby
kommun

Kund
Hökerum bygg AB

**Kulturmiljöanalys av fastigheterna Ekeby 35:1 samt
35:2, Fresta socken, Upplands Väsby kommun,
Stockholms län, Uppland**

Författare: Camilla Ekblom

Tel: 072-2084985

Camilla.ekblom@afry.com

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Metodik för kulturhistorisk värdering	3
Lagskydd.....	4
Topografi och kulturmiljö	5
Kulturmiljölämningar i närområdet	5
Från Ekebys utkant till Eksberg	6
Platsbesök och identifierade värdebärare för kulturmiljön	11
Individuella kulturvärden	11
Gemensamma kulturvärden	16
Konsekvensbedömning inför ny detaljplan	17
Rekommendationer för kulturmiljön.....	18
Sammanfattning.....	19
Referenser.....	20

Bakgrund och syfte

AFRY har på uppdrag av Hökerum bygg AB genomfört en kulturmiljöanalys av fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 i Fresta socken, Upplands Väsby kommun. Hökerum bygg AB planerar att uppföra nya bostäder på platsen, vilket kommer att påverka den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen. Fastigheterna består idag av bebyggda ödetomter. Inför framtagandet av ny detaljplan har det identifierats att förändringar på fastigheterna bör förhålla sig till befintliga natur- och kulturvärden, då den nya bebyggelsen väsentligt kan komma att påverka kulturlandskapets strukturella värden. Kulturmiljöanalysen har genomförts med syfte att identifiera och analysera kulturhistoriska värden, samt hur dessa påverkas av framtida exploatering.

Metodik för kulturhistorisk värdering

Analysen har genomförts i två steg, med en inledande del kring platsens historiska funktion, platsbesök samt kart- och arkivstudier och värdering. En påföljande del inriktar sig på konsekvenserna för kulturmiljön i samband med framtida byggprojekt.

Kulturmiljöanalysen ska härigenom minst innehålla:

- *En kortfattad analys med historiska kartor*
- *Beskrivning av värdebärare och rekommendationer inför förändring*
- *Konsekvensbeskrivning som granskar föreslagen exploatering*
- *Analysen genomförs av antikvarier med dokumenterad erfarenhet av att identifiera och analysera natur- och kulturvärden*

För identifiering och värdering av kulturhistoriska objekt, främst byggnader inom fastigheterna har *Kulturhistorisk värdering av bebyggelse* (Unnerbäck, A. 2002) använts som utgångspunkt för en övergripande analys av kulturmiljön. Metoden baseras på att:

1. I ett första skede *identifiera* grundmotiv för bevarande av kulturmiljön i avseende av bland annat kulturhistoriskt-, byggnadstekniskt-, arkitekturhistoriskt-, socialhistoriskt- eller samhällshistoriskt värde (historiska egenskaper). Därtill identifiera kulturobjektens eller byggnadens estetiska och sociala upplevelsevärde i avseende av exempelvis identitetsvärde, arkitektoniskt värde, kontinuitetsvärde, traditionsvärde eller symbolvärde. För att metodiken ska bli förståelig är det väsentligt att grundmotiven för kulturmiljön är tydliga och begripliga för alla. Identifieringen av kulturobjekt inom Ekeby 35:1 och 35:2 har skett både utifrån kulturobjektens individuella och gemensamma värden, exempelvis enskilda byggnader samt hela gårdsmiljön.
2. I ett andra skede *analyseras* kulturmiljöns grundmotiv och dessa sammanvägs med dess kulturhistoriska värden från ett lokalt och regionalt perspektiv. Härifrån skapas grunden för beslut och ställningstagande inför

framtida hantering, eftersom det är denna sammanlagda bild som förklarar kulturmiljöns förutsättningar. Inom detta skede genomförs också en bearbetning av grundmotiven i fråga om kulturmiljöns kvalitet, autenticitet, sällsynthet, pedagogiska värde och hur det ska hanteras i framtiden. Detta görs genom så kallade förstärkande eller övergripande motiv.

3. I ett sista skede görs en *värdering* av projektets konsekvenser för kulturmiljön samt ett ställningstagande för hantering av byggnaderna. De tidigare identifierade grundmotiven och analysen av förstärkande eller övergripande motiv skapar en sammanvägd motivering för hantering av kulturmiljön. Utifrån motiveringen görs också en bedömning av ambitionsnivån för bevarande utifrån en 4-gradig skala:

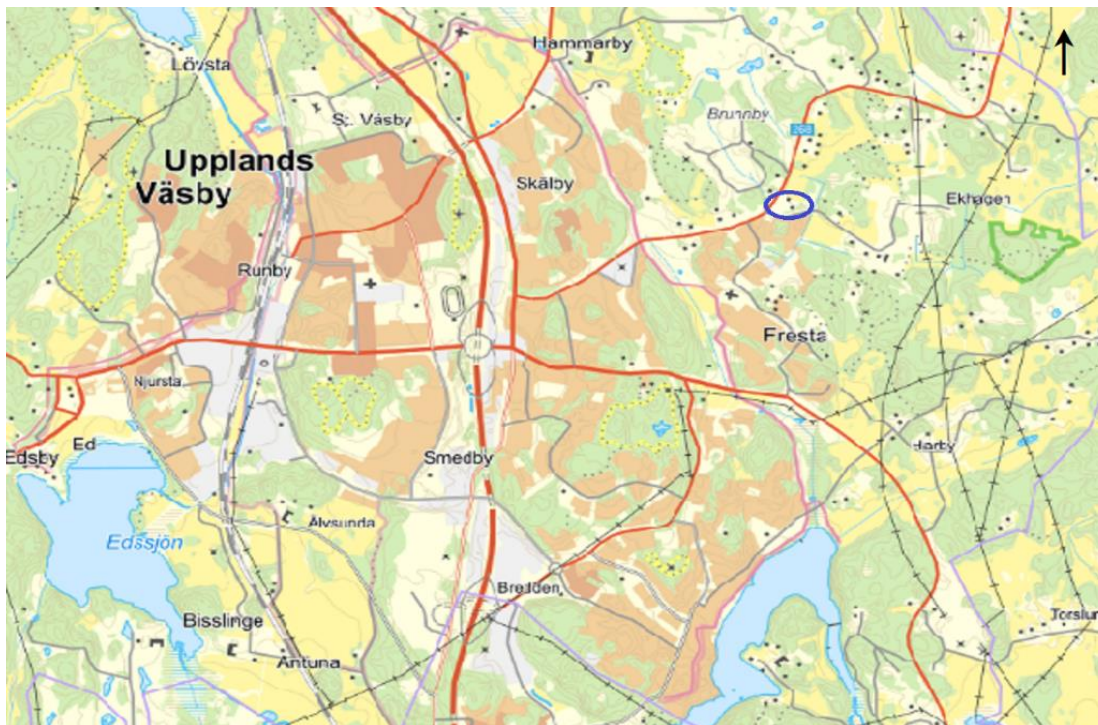
1. Musealt bevarande, konservering, skydd som byggnadsminne.
2. Det kulturhistoriska värdet skall vara styrande. Lagskydd som byggnadsminne eller motsvarande; hög ambitionsnivå i dokumentation och vård.
3. Det kulturhistoriska värdet skall ses som en positiv tillgång. Aktiva insatser för säkerställande och adekvat vård förutsätts. skyddsbestämmelser enligt plan- och bygglagen eller motsvarande.
4. Inga särskilda krav utöver en konsekvent tillämpning av allmänna varsamhetsbestämmelser i plan- och bygglagen och annan lagstiftning.

Lagskydd

Inom området förekommer inget riksintresse för kulturmiljön. Närmaste riksintressen påträffas i grannsocknen Eds, med herrgårds- och fornlämningarna Antuna och Runsa av vilka den senare har anor från yngre järnålder. Ingen av de berörda byggnaderna är representerade i Bebyggelseregistret. Närmaste byggnadsminne är Fresta kyrka med tillhörande sockenmagasin och vänthall. Den kulturhistoriska bebyggelsen inom Ekeby 35:1 och 35:2 skyddas av plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Topografi och kulturmiljö

Fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 ligger i Fresta socken, Upplands Väsby kommun i korsningen mellan nuvarande Vallentunavägen och Ekebyvägen.



Figur 1. Utdrag ur fastighetskartan, analysområdet markerat med blå ring. Skala 1:40 000.

Området består av en plan yta i söder som övergår till en svag höjd mot norr. Bortom denna finns odlingslandskap längs med Vallentunavägen. I öster faller landskapet ner en aning och avgränsas av befintlig bebyggelse. I väster åtskiljs fastigheterna av Vallentunavägen. Höjdvärdena ligger mellan 15-30 meter.

Jordarterna inom fastigheten består av postglacial lera samt silt. Befintliga byggnader på platsen vilar på en undergrund av morän med sandinslag.

Kulturmiljölämningar i närområdet

Inom de berörda fastigheterna förekommer inga kända lämningar med skydd enligt KMR (Kulturmiljöregistret), trots att bygden som helhet är rik på fornlämningar. Närområdet är präglad av flertalet hägnadssystem i form av stensträngar, vilka primärt dateras till järnåldern. På andra sidan Vallentunavägen finns en registrerad möjlig fornlämning, L2013:8244. Lämningen består av två gravhögliknande lämningar, men har efter arkeologiska utredningar snarare bedömts som kvarvarande jordmassor efter vägbygge alternativt från anläggandet av växthus inom fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2.



Figur 2. Äppelträd intill gårdsbebyggelsen vid Ekeby 35:1 och 35:2.

Söder om utredningsområdet, i det bebyggda området Ekbacken slutundersöktes en stensättning (L2017:6529), två härdar (L2013:2324, L2013:2323) samt en stensträng (L2017:6347) år 2002. Öster om utredningsområdet påträffas en runhäll (L2017:6114) samt lämningen efter Ekeby kvarn (L2013:6242), uppförd år 1865 i holländsk stil. Kvarnen har en relativt sen datering, men får anses som viktig då den utgjort ett karaktäristiskt landmärke i bygden samt fyllt en viktig funktion i det preindustriella landsbygdssamhället.

Från Ekebys utkant till Eksberg

Fresta socken har likt många andra socknar ett medeltida ursprung och omnämns första gången på 1200-talet. Den rika fornlämningsbilden bestående av lämningar främst från järnåldern, men även bronsålder bekräftar dock att människor bott och vistats i området långt innan det blev en kyrkoadministrativ enhet.

I det historiska kartmaterialet kan ingen bebyggelse urskiljas inom utredningsområdet på karta upprättad för rågångsåtgärd år 1775. I samma kartblad

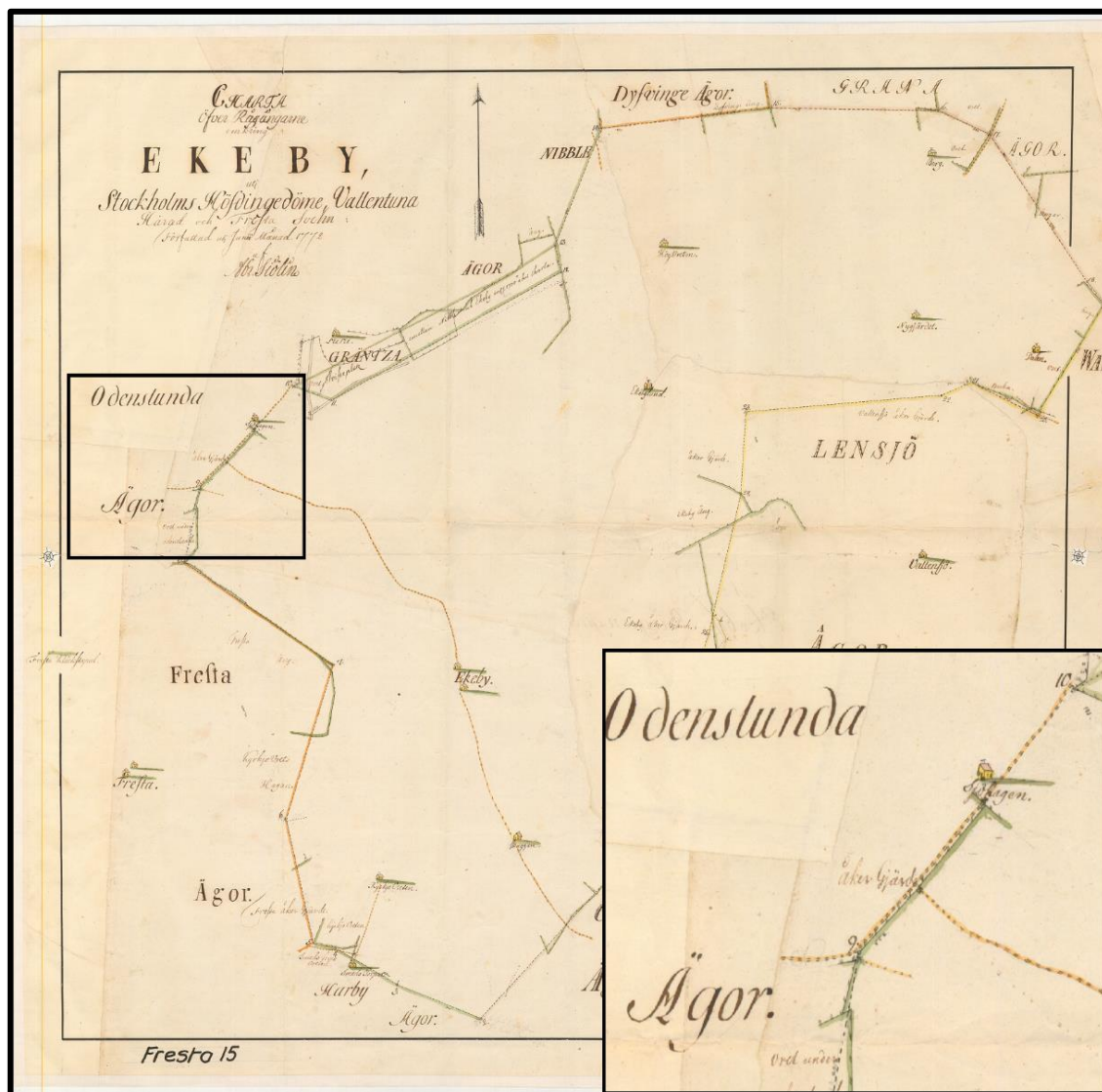
omnämns Ekebytorpets ägor, vilket dock torde åsyfta bebyggelsen vid centrala Ekeby, öster om utredningsområdet då kartans utsnitt visar sydligare del av socken ner mot Fresta. På en något tidigare karta upprättad för rågångsätgård år 1773 kan en möjlig grind urskiljas inom området. I textmaterialet tillhörande kartan för rågångsätgården 1773 omnämns att det mellan punkt 8 och 9 i kartan, vid åker gjerde ska finnas en grind:

”Ifrån detta ställe giver ofta nämnda karta anvisning till en grind emot Odenzlunda åker gjerde, varigenom vägen tillförne gått till Ekeby”

I kartan är dock vägen till Ekeby vid åker gjerde markerad mellan punkt 9 och 10. Någon annan befintlig väg till Ekeby finns ej utmärkt i kartan.



Figur 3. Karta över rågångsätgård 1775, Fresta socken, Fresta-Odenzlunda. Utredningsområdet synligt uppe i högra hörnet. Lantmäteriet kartsök akt. 01-fre-16.



Figur 4. Karta över rågångsåtgärd 1773, Fresta socken, Ekeby. Utredningsområdet något förstorat och markeras i kartan med åker gjärde söder om torpet Sjöhagen. Lantmäteriet kartsök akt. 01-fre-15.

En annan tolkning är att symbolen representerar en ängslada eller annan förvaringsbyggnad längs med gärdsgården mot odlingsmark, i kartan markerad som *åker gjärde*. Hur kartmaterialet redovisar symboler har varierat genom århundradena och standardiseras först under 1900-talet. Det kan dock uteslutas att det rör sig om bostadsbebyggelse vid denna tid. Närmaste bostadsbebyggelse är torpet *Sjöhagen*, väster om Vallentunavägen och söder om Lura. Vid samma tid finns även befintlig gårdsbebyggelse vid Ekeby gård, nuvarande bostadsområdet Ekeby-Ekhagen.



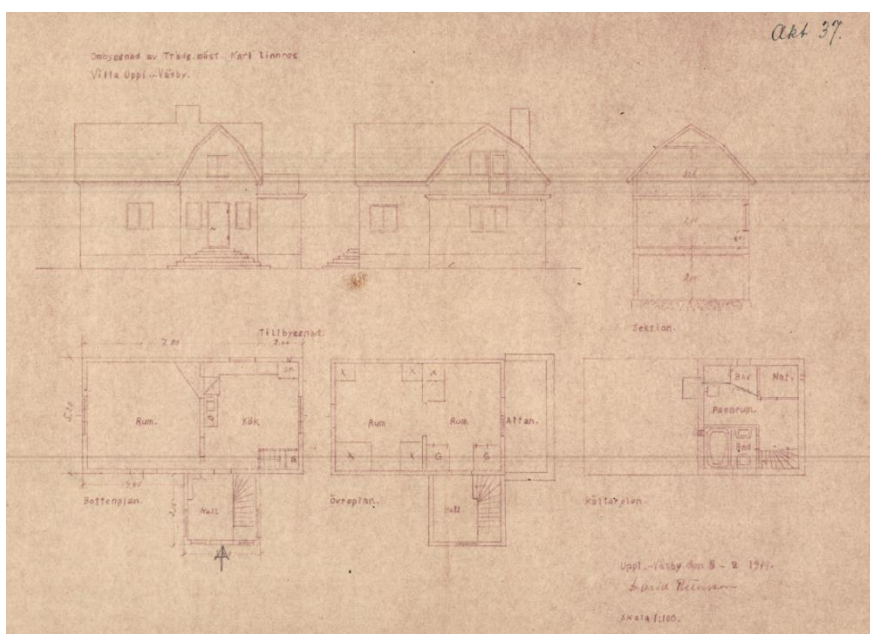
Figur 5. Utsnitt ur Häradseconomiska kartan, 1901-1906, Fresta socken. Tillkommen bebyggelse inom fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 (dåvarande Eksberg 1:1) markerat med BT i kartan. Rikets Allmänna Kartarkiv, RAK akt. Vallentuna 75-4.

På den häradseconomiska kartan (upprättad år 1901-1906) har bebyggelse tillkommit inom området. Den omgärdande marken bestod av åkermark i norr samt ängs- och skogsmark i söder. Bebyggelsen symboliserar ett bostadshus samt en eller möjligen två ekonomibyggnader. I kartan har bebyggelsen fått beteckningen BT, vilket tolkas som *båtsmanstorp*.

År 1919 finns en daterad köpehandling av fastigheten Eksberg 1:1, då den såldes för 7 000 kronor. Arealen på fastigheten uppgavs vid denna tidpunkt till 1,865 hektar. Under 1900-talets mitt har det sedan tillkommit ytterligare bebyggelse, då fastigheternas nuvarande utseende börjar ta form. Vid denna tid tillkommer flertalet växthus som omgärdas av odlingsmark. År 1950 ansökte trädgårdsmästaren Karl Herman Linnros om bygglov för att upprätta ytterligare ett växthus, en lökkällare samt en tillbyggnad på sitt bostadshus inom fastigheten, som vid denna tid fortfarande hade beteckningen Eksberg 1:1. 1963 ansöker samme Linnros om byggnadslov för uppförande av uthus. Samtliga bygglovsansökningar beviljas.



Figur 6. Utsnitt ur den ekonomiska kartan från 1954. Fastigheten Eksberg 1:1 centralt i bilden, bebyggd med bostadshus samt flertalet växthus. Omgärdande mark består av trädgårdsodling. RAK, akt. Fresta 1110e54.



Figur 7. Ritning över önskad tillbyggnad på bostadshus medföljande bygglovsansökan 1950. Ritningen är daterad 1949 och avser ett av de bostadshus som finns kvar på fastigheten idag. Upplands Väsby kommunarkiv, akt 37 1950.

En livaktig verksamhet bestående av trädgårdsodling och växtförsäljning har därefter bedrivits inom fastigheten under 1900-talets senare del samt en bit in på 2000-talet. Två tidigare växthus och ett uthus har rivits någon gång under senare delen av 1900-talet. Under år 2001 bedrev företaget *Trädgårdsbolaget AB* verksamhet på platsen. Från år 2003 finns en ansökan om rivning- samt nybyggnation av det ena bostadshuset, detta efter att byggnaden eldhärjats. Bygget

stod klart år 2007. Verksamhet samt boende inom fastigheterna har därefter avvecklats och området är idag ödelagt.

Platsbesök och identifierade värdebärare för kulturmiljön

Ett platsbesök genomfördes inom utredningsområdet den 16 december 2021 i syfte att praktiskt skapa en uppfattning om platsen, dess topografiska förhållanden, värdebärare för kulturmiljön samt inför planerad konsekvensbedömning.

Fastigheterna består idag av två bostadshus, en ladugård med stallinredning, en verkstads-/garagebyggnad samt växthus sammanfogat med äldre ekonomibygnad vilken tidigare fungerat som butik och kontor för trädgårdsföretaget på platsen. Växthuset omgärdas av odlingslämningar med flertalet träd och buskar samt odlingslådor. Bakom ladugården/stallbyggnaden påträffades också en stenmur/stensträng av mer recent karaktär. Spåren av platsens tidigare funktion som gård, bostad men också näringsverksamhet är visuellt väl synliga än idag. Äldre äppelträd samt slånbar- och hallonbuskar omgärdar marken, vilket indikerar ett biologiskt kulturarv. Detta sammantaget med den kommersiella odlingen på platsen, av vilka flera växtarter finns kvar.

Individuella kulturvärden

Bostadshus 1, mangårdsbyggnad (sent 1800-tal - tidigt 1900-tal, nyproduktion)



Byggnad i 3 plan med brutet sadeltak och tvåkupigt tegel. Stående lockpanel, rödmålat. Uppfört under 2000-tal efter originalritning till följd av brand. Interiör med linoleumgolv och vitmålade väggar, delvis fuktskadat i källarplan. Utvändigt är byggnaden likvärdig ursprunglig byggnad, förutom de moderna fönstren. Byggnaden saknar ytterdörr och dess interiör får anses förvanskad från det ursprungliga utförandet.

Identifierade grundmotiv: Byggnaden får anses vila på ett primärt samhällshistoriskt värde i egenskap av bostad åt trädgårdsmästaren Linnros under stor del av 1900-talet. Bostaden, och gården som helhet har varit grundläggande för att verksamheten skulle kunna bedrivas just här. Verksamheten torde i sin tur ha fungerat som en knutpunkt för trädgårdsintresserade i samhället vilket ger byggnaden ett högt miljöskapande värde.

Analyserade förutsättningar: Eftersom den nu stående byggnaden är en nybyggnation utifrån äldre ritning förloras en stor del äkthet och autenticitet. En

stående byggnad på samma plats som den ursprungliga ger dock gårdsmiljön ett helhetsintryck som således skapar ett pedagogiskt värde för upplevelsen av den kulturhistoriska miljön ur ett lokalt perspektiv.

Sammanvägd värdering: Byggnaden är nybyggd och har därigenom svaga individuella kulturvärden. Den är dock uppförd på samma plats och i samma yttre utförande som originalbyggnaden. Dess centrala roll som mangårdsbyggnad inom gårdsbebyggelsen gör dock att den påtagligt bidrar till helhetsintrycket av kulturmiljön.

Ambitionsnivå: 4

Bostadshus 2, torp (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal)



Tvåplanshus med tvåkupiga tegelpannor och brutet sadeltak, liggande profilpanel av trä och spröjsade fönster. Byggnaden har en tillsynes gjuten grund som eventuellt täcker en äldre syllgrund. Renoverad interiör troligen från senare delen av 1900-talet. Takfönster på östra sidan av modern typ. Fin murstock intakt. Äldre trädgård med fruktträd. Byggnaden är utvändigt välbevarad, men renoveringsbehov föreligger. Den invändiga moderniseringen av byggnaden gör att dess kulturella värdebärande uttryck försvagas.

Identifierade grundmotiv: Torpbyggnaden är det äldsta av bostadshusen och motiveras med ett byggnadshistoriskt värde. Påföljande finns också ett kontinuitetsvärde, då dess uttryck idag utvändigt är relativt likvärdigt med ursprungsuppförandet. Torpbyggnader, i egenskap av vanligt förekommande bostäder historiskt sett har också ett visst mått av socialhistoriskt värde för förståelsen av sociala strukturers utveckling.

Analyserade förutsättningar: Bedöms ha ett kvalitetsvärde utifrån dess utvändiga bevarandegrad. Däremot försvagas äktheten av förvanskningen med takfönster samt moderniserad interiör. Anses representativt för samtida torpbebyggelse som kontinuerligt nyttjats från uppförandet till nutid såväl lokalt som regionalt.

Sammanvägd värdering: Utvändigt tilltalande byggnad som representerar platsens kontinuitet, men också dess förändring av bruk över tid samt modernisering. Central för förståelsen av gårdsbebyggelsens helhet.

Ambitionsnivå: 3

Ladugård/Stallbyggnad (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal)



Träbyggnad med enkel stående träpanel, sadeltak med tegel. Enklare dubbeldörrar samt två enkelglasfönster. Invändigt finns stall samt förvaringsutrymme, samtliga brukade i relativ närtid. Takstolarna är tillsynes i gott skick.

Identifierade grundmotiv: Byggnaden i sin enkelhet har ett teknik- och byggnadshistoriskt värde genom synliga detaljer från byggnadens uppförande samt en synlig tidsdimension i ett visst mått av patina på virket.

Analyserade förutsättningar: Såväl utvändigt som invändigt finns autenticitet representerat i byggnaden, där endast små tillbyggnader för hästboxar gjorts på senare tid. Rumsindelningen mellan stall och förrådsutrymme är uppförd i timrat trä och tillsynes i originalutförande. De patinerade dörrarna med järnbeslag är tidsrepresentativa för byggnadstypen både regionalt och nationellt.

Sammanvägd värdering: Ett gott exempel på ladugårdsbyggnad från förra sekelskiftet med synliga byggnadstekniska detaljer och autentiskt uttryck.

Ambitionsnivå: 4



Stenmur (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal)

Enkelskiktad stenmur belägen bakom ladugård/stallbyggnad bestående av natursten samt fåtal tillhuggna stenar i storlek 0,5 – 0,8 meter. Troligen röjningssten vilken placerats som avgränsare för markslutning bakom ladugården. Uppskattningsvis ca 15 meter lång. Svårtillgänglig på grund av vegetation.

Stenmuren utgörs inte av en byggnad. För att bibehålla en enhetlig metod för bedömningen av kulturvärden tillämpas dock samma metodik.

Identifierade grundmotiv: Stenmuren anses ha ett teknikhistoriskt, eller snarare funktionshistoriskt värde som avgränsning av land, i detta fall för att markera en befintlig markslutning öster om ladugården. Stenmurar och stensträngar har brukats sedan bronsåldern för olika syften, varför det finns ett starkt kontinuitets- och traditionsvärde i strukturen, men inte i den enskilda lämningen.

Analyserade förutsättningar: Röjningssten finns representerat i majoriteten av alla odlingslandskap i Mellansverige. Härigenom får stenmuren ett representativt värde. Dess något skymda placering i tät vegetation gör den dock inte till något tydligt exempel.

Sammanvägd värdering: Funktionshistoriskt värdefull struktur. Den aktuella stenmuren är dock i avsaknad av pedagogiskt värde.

Ambitionsnivå: 4



Växthus samt odlingsträdgård (1900-tal)

Växthus, synligt på karta från 1954 samt ortofoto år 1960. Idag delvis raserat. Flertalet spår från tidigare trädgårdsverksamhet fortfarande synliga på platsen. Intilliggande odlingsträdgård bär spår av pallkragar, odlingslådor samt fruktträd och buskar, avsedda för försäljning. Underhållet är eftersatt och konstruktionen är delvis raserad.

Identifierade grundmotiv: Växthuset har ett socialt- och samhällshistoriskt värde utifrån sin funktion som näringsverksamhet. Beläget i utkanten av Upplands Väsby längs Vallentunavägen är det tänkbart att verksamheten varit ett utflyktsmål för trädgårdsintresserade i närområdet, vilket möjliggör ett identitetsskapande värde för byggnaden. Den omgivande gårdsmiljön är starkt präglad av verksamheten med flertalet visuella spår och ger därför byggnaden ett miljöhistoriskt värde.

Analyserade förutsättningar: Byggnaden bedöms som autentisk med den byggnad som uppfördes under 1900-talets mitt. Trots ett otillräckligt underhåll finns dock en dimension av äkthet, då de visuella spåren från dess brukningstid är tydliga.

Sammanvägd värdering: Identitetsskapande för närområdet samt miljöhistoriskt värdefull från ett lokalt perspektiv. Byggnaden har fungerat som grundpelare för en stor del av gårdens tidigare funktion som näringsverksamhet.

Ambitionsnivå: 4



Ekonomibyggnad, Butik och kontorslokal för växtförsäljning (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal)

Byggnad i två plan med liggande profilpanel av trä samt tegeltak. Fönster saknas på flera karmar där det istället placerats plywoodskivor som delvis fallit bort. Byggnadens grund är tillsynes gjuten i betong. Invändigt har huset renoverats och moderniserats under 60-70-talet. Nedervåningen består av ett förvaringsutrymme samt en köksdel. På övervåningen finns toalett samt kontorsutrymme. Möbler samt pappershandlingar från tidigare trädgårdsföretag finns kvar.

Identifierade grundmotiv: Ett av gårdsbebyggelsens äldsta hus tillskrivs ett byggnadshistoriskt värde utifrån dess utvändiga uttryck. Invändigt ger den tidstypiska interiören från 60-70-tal med stormönstrade retrotapeter och bruntonad interiör i köksdelen byggnaden ett visst mått av konstnärligt värde.

Analyserade förutsättningar: Inredda ekonomibyggnader får anses som sällsynta både lokalt och regionalt. Utvändigt finns en äkthet representerad, medan interiören har frångått originalutförandet och istället kommit att representera en annan tidsepok.

Sammanvägd värdering: Byggnadens interiör är förvanskad och ombyggd från ursprungsutförandet, men uppnår ändå ett konstnärligt värde då den istället kommit att representera en annan tidsepok. Byggnaden har sedan uppförandet också förändrat sin funktion, från ekonomibyggnad till kontor och butik.

Ambitionsnivå: 3



Verkstadsbyggnad/Garage (1900-tal)

Verkstadslokal med plåttak samt fasad med kalkputsade väggar. Större dubbeldörrar av trä. Invändigt är lokalen uppdelad i två lika stora rum. Spår av verkstadsverksamhet.

Identifierade grundmotiv: Uppförd senare än övriga byggnader. Det råder en viss oklarhet huruvida verkstadslokalen har tillhört gårdsbebyggelsens näringsverksamhet. Verkstaden har dock sitt värde genom funktionen av en teknikhistorisk förutsättning för reparationer av motordrivna fordon och redskap.

Analyserade förutsättningar: Både det exteriöra och det interiöra uttrycket anses som autentiskt utan förändringar på byggnaden. Byggnaden är i brukbart skick och bör således hålla en hög kvalitet.

Sammanvägd värdering: Moderna material i välvårdat skick som skapat teknikhistoriska förutsättningar. Byggnaden upplevs som oförändrad och därigenom autentisk.

Ambitionsnivå: 4

Gemensamma kulturvärden

Gårdsbebyggelsen (sent 1800-tal – 2000-tal)

Komplett gårdsmiljö med anor från sent 1800-tal. Bestod ursprungligen av torpbebyggelse med expansion i det tidiga 1900-talet. Två bostadshus samt tillhörande ekonomibyggnad och ladugård. Dessa har haft en senare funktion som butiklokal respektive stall. Växthus från mitten av 1900-talet med flertalet visuella spår från verksamhetstiden. Odlingsområden samt fruktträd och buskar vid växthuset samt bostadshusen. Funktionsduglig verkstad i områdets södra delar.

Identifierade grundmotiv: Tillsammans med kart- och arkivstudier ges en kronologiskt linje över gårdsbebyggelsen och dess funktioner vilket ger ett bebyggelsehistoriskt värde. Gården är också komplett, med undantag för tidigare rivna växthus och uthus. Ett visst mått av socialhistoriskt värde ges till gården genom dess funktion som företagsverksamhet och mötesplats från mitten av 1900-talet fram till 2000-talet.

Analyserade förutsättningar: Det finns ett pedagogiskt värde och en tydlighet i gårdsstrukturen, där funktionsområden samt kronologi är lätta att utläsa.

Sammanvägd värdering: Gårdsbebyggelsens kulturvärden återspeglas genom dess helhet, där en torpbyggnad utvecklats till en gårdsmiljö med tillhörande ekonomibyggnad och ladugård samt ytterligare bostadshus. Dess prägling av trädgårds- och odlingsverksamhet är synligt både i omgärdade landskap samt genom byggnaders funktionsområden.

Ambitionsnivå: 3

Konsekvensbedömning inför ny detaljplan

Planerad nyexploatering av fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 kommer innebära att samtliga nuvarande byggnader och grönytor försvinner eller kraftigt förändras. Enligt plan- och bygglagens (PBL) 2 kap. 6 § krävs dock att planerade byggnadsverk placeras med hänsyn till natur- och kulturvärden. För att uppfylla detta skulle krävas att nyexploateringen tar tillvara på platsens historik och kulturella uttryck och låter dessa samspela med det nya, en något svår ekvation där målbilden är en rivning av den kulturhistoriska gårdsbebyggelsen.

Flera av byggnaderna inom fastigheterna är idag underhållsmässigt eftersatta, vilket skulle kräva en mängd underhållsåtgärder och kostnadsansvar om de skulle bevaras. Byggnaderna är idag öde och saknar det underhåll som krävs genom PBL 8 kap. 14 §, vilken tydliggör att fastighetsägaren är skyldig att hålla fastigheterna i vårdat skick utifrån dess kulturhistoriska värde. Utöver platsens kulturella värdebärare i byggnader identifieras också dess kulturvärden i dess historia.

Flera av gårdens byggnader har tillkommit före 1920-talets bebyggelseexpansion, en typ av byggnader som enligt Boverket blir alltmer ovanliga vilket medför att många av dem i dagsläget uppfyller ett eller flera kriterier för att bedömas som *särskilt värdefulla* (BFS 2016:6). Inom Ekeby 35:1 och 35:2 finns dessa representerade i gårdsmiljön med flertalet autentiska uttryck bevarande. Detta medför att bebyggelsen sammantaget får ses som särskilt värdefull.

Byggnaderna har dock förvanskats genom främst interiöra förändringar, i motsats till vad som förordas enligt PBL 8 kap. 13 § vilket försvagar och försämrar dess individuella kulturvärde. Mangårdsbyggnaden är en replika av det ursprungliga huset, på ursprunglig plats men med moderniseringar både exteriört och interiört. I sammanhanget tillför dock byggnaden ändå något till gårdsbebyggelsens historia i egenskap av pusselbit för dess utveckling över tid.



Figur 8. Del av den planerade nybyggnationen inom fastigheterna. Åtgärden innebär att samtlig äldre bebyggelse måste rivras. Gemensamma handelsträdgårdar upprättas på innergårdarna. Hökerum bygg AB.

Vid en nyexploatering som medför rivning av gårdsbebyggelsen försvinner de visuella kulturvärdena från platsen och efterlämnar endast ett historiskt minne.

Den föreslagna detaljplanen benämner fastigheterna för *Norra Frestaby, Handelsträdgård* med gemensamma ytor för odling i det som benämns som handelsträdgårdar. Härigenom möjliggör detaljplanen för det historiska minnet att fortsätta existera, men den fysiska kulturmiljön utradas.

Utifrån ett hållbarhetsperspektiv ifrågasätts motiveringen till rivning av mangårdsbyggnaden, vilken stod färdig år 2007. Ett tänkbart förhållningssätt är den insats som skulle krävas för att underhålla byggnaden och göra den beboelig, vilket möjligen inte motiveras ekonomiskt av fastighetsägaren. Även torpbyggnadens moderniseringar talar för att människor planerat att bosätta sig i byggnaden men att så inte blivit fallet. De insatser som investerats i renovering och nybyggnation blir lönlösa vid en rivning och har därtill skadat kulturmiljön.

Rekommendationer för kulturmiljön

Utifrån kulturmiljöns ansvarsområden föreslås för gårdsmiljön och dess kulturhistoria:

- Att ett fullvärdigt dokumentationsmaterial av samtliga identifierade byggnader upprättas genom byggnadsantikvarisk inventering. För att säkerställa byggnadernas invändiga skick rekommenderas byggnadskonstruktör att medverka vid inventeringen. Syftet med inventeringen bör vara att säkra kunskapen om gårdsmiljöns byggnader för

den fortsatta planeringen av fastigheterna samt framtida kunskapsunderlag för kulturmiljön.

- Upprättandet av en underhållsplan samt klagörande över ansvarsförhållanden inom fastigheterna.
- Vid beslut om rivning av gårdsbebyggelsen bör fröer och växter från trädgårdarna återplanteras i kommande handelsträdgårdar. Stenmuren bör återanvändas som gränsmarkörer inom området, som vattenspeglar i tilltänkta dammar eller avgränsare för biltrafik. Byggnadsmaterial så som spröjsade fönster har ett högt kulturhistoriskt värde för renoveringsfirmor och bör tillvaratas för återbrukande. Syftet med åtgärderna är miljömässig hållbarhet samt bevarande av byggnadshistoriska och biologiska detaljer.

Sammanfattning

Dagens Ekeby 35:1 och 35:2 bebyggs någon gång under senare delen av 1800-talet eller tidigt 1900-tal. Ursprungligen består fastigheten av ett torp med tillhörande ladugård och ekonomibyggnad. Försörjningen har vid denna tid varit jordbruk och djurhållning.

Fastigheten, då under namnet Eksberg 1:1 säljs 1919 och har vid år 1954 utvecklats till en näringsverksamhet som bedrivit trädgårdsodling och växtförsäljning. Denna näring fortlever in i det tidigare 2000-talet, men är efter år 2007 nedlagd. Fastigheterna lämnas öde vid denna tid.

Gårdsmiljön har ett kulturhistoriskt värde i ett lokalt perspektiv, främst genom äktheten i att samtliga byggnader förutom två växthus och ett uthus finns kvar, samt ett pedagogiskt värde där gårdens kronologi och funktioner är väl synliga. Bebyggelsen är eftersatt underhållsmässigt och har bitvis förvanskats genom moderniseringar. De autentiska uttrycken finns dock representerade, vilket ger gården med dess uppförande och brukningstid en särskilt värdefull bedömning.

Den planerade nybyggnationen medför att samtlig bebyggelse samt trädgårdar försvinner. Åtgärdsförslag är en byggnadsantikvarisk inventering för dokumentation och fullvärdigt utredande av statusen på byggnaderna. För att förhindra fortsatt nedgång av gårdsmiljön bör ansvarsförhållanden utredas och klagöras för att hantera kulturhistorisk bebyggelse enligt PBL.

Referenser

Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetet,

<https://bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/sok/search.raa>

Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR, boverket.se

Förteckning över statliga byggnadsminnen, Riksantikvarieämbetet,

<https://www.raa.se/kulturarv/byggnader/forteckning-over-statliga-byggnadsminnen/>

Kommunarkivet Upplands Väsby kommun.

Kulturmiljöregistret, Forsök, <https://app.raa.se/open/fornsok/>

Lagerstedt, A. 2005. *Östra Frestaby – Från Järnålderns odlingslandskap till dagens rekreationsområde*. Särskild arkeologisk utredning etapp 1.

Arkeologikonsult AB rapport 2005:2030.

Lantmäteriet, Historiska kartor, <https://historiskakartor.lantmateriet.se/>

Plan- och bygglag (2010:900), riksdagen.se

Ramström, A. 2020. *Väg 268, Granakurvan*. Arkeologisk utredning etapp 2.

Arkeologgruppen AB rapport 2020:14.

Riksintressen för kulturmiljövården,

https://www.raa.se/app/uploads/2021/07/Stockholm-AB_riksintressen.pdf

Rikets Allmänna Kartarkiv, RAK. <https://www.lantmateriet.se/sv/Kartor-och-geografisk-information/Historiska-kartor/Arkiven-som-ingar/Rikets-allmanna-kartverks-arkiv---RAK/#faq=13f5>

Sveriges Geologiska Undersökning, SGU, Jordartskartor,

<https://apps.sgu.se/kartvisare/>