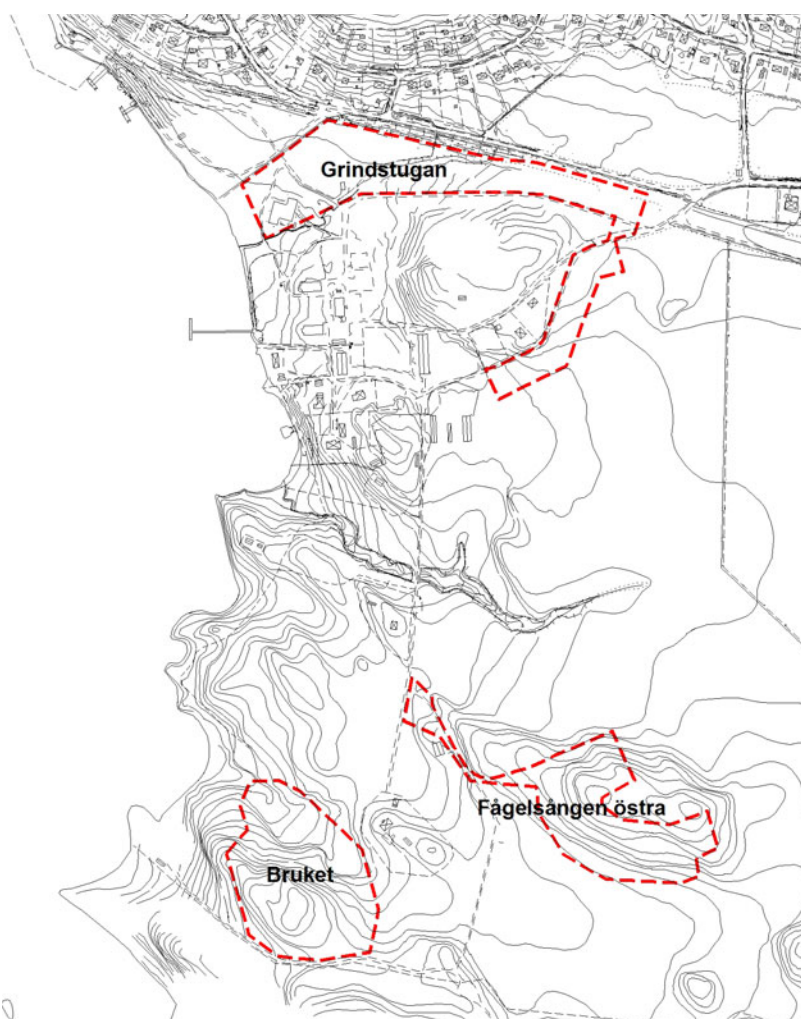


## DETALJPLANEPROGRAM KRÄGGA HÅBO KOMMUN

GODKÄNT AV KOMMUNSTYRELSEN 2007-02-05  
§ 18 / Dnr: KS 2006/93



Upprättat i juni 2006 rev november 2006  
SWECO FFNS Arkitekter AB

Uppdragsnummer 331 0321 000

SWECO FFNS  
SAMHÄLLSPLANERING  
Bergmästaregatan 2  
Box 1902, 791 19 Falun  
Telefon 023-464 00  
Telefax 023-464 61



ra02s 2005-02-10



<b>1</b>	<b>1 INLEDNING</b>	<b>1</b>
1.1	Syfte och huvuddrag	1
1.2	Planområdet	2
1.3	Arbetsorganisation	3
<b>2</b>	<b>PLANFÖRHÅLLANDEN</b>	<b>3</b>
2.1	Översiktsplaner	3
2.2	Detaljplaner	5
2.3	Riksintressen	5
<b>3</b>	<b>NULÄGESBESKRIVNING</b>	<b>6</b>
3.1	Markanvändning och bebyggelse	6
3.2	Naturmiljö	6
3.3	Landskapsbild	7
3.4	Friluftsliv och rekreation	8
3.5	Strandskydd	8
3.6	Kulturmiljö	9
3.7	Geoteknik samt vattenstånd	11
3.8	Trafik	12
3.9	Teknisk försörjning	13
<b>4</b>	<b>FÖRSLAG</b>	<b>14</b>
4.1	Övergripande disposition	14
4.2	Bebyggelseområden	17
4.3	Riktlinjer för bebyggelsen	18
4.4	Social och kommersiell service	20
4.5	Friluftsliv och rekreation	20
4.6	Naturmiljö	22
4.7	Kulturmiljö	26
4.8	Strandskydd	26
4.9	Trafik	27
4.10	Teknisk försörjning	27
<b>5</b>	<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>28</b>
5.1	Utbyggnadskostnader	28
5.1	Tidplan och etappindelning	28
<b>6</b>	<b>KÄLLOR</b>	<b>29</b>



# 1 INLEDNING

## 1.1 Syfte och huvuddrag

Ägarna till Krägga herrgård området, TageHus Förvaltning AB, har önskemål om att planlägga delar av området för huvudsakligen villabebyggelse. TageHus Förvaltning AB har gett SWECO FFNS Arkitekter AB i Falun, genom arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr, i uppdrag att utarbeta ett detaljplaneprogram för området.

Ett program för en detaljplan syftar till att ange mål och utgångspunkter för planarbetet. Det skall även i ett tidigt skede peka på problem och viktiga frågeställningar som kan ha betydelse för kommande detaljplaneläggning.

Planprogrammet klarlägger översiktligt förutsättningarna för att bebygga olika delområden inom Kräggaområdet med huvudsakligen bostäder. Parallellt med planprogrammet upprättas en översiktlig beskrivning av miljökonsekvenserna av en eventuell exploatering av respektive delområde. Planprogrammet baseras på en utvecklingsplan för Krägga Herrgård, daterad 2004-10-01, som översiktligt redovisar förslag till områdets disponering och utveckling.

Planprogrammet avses vara ett stöd för kommunens beslut om att tillåta fortsatt detaljplaneläggning av de olika delområdena som redovisas i detta detaljplaneprogram.

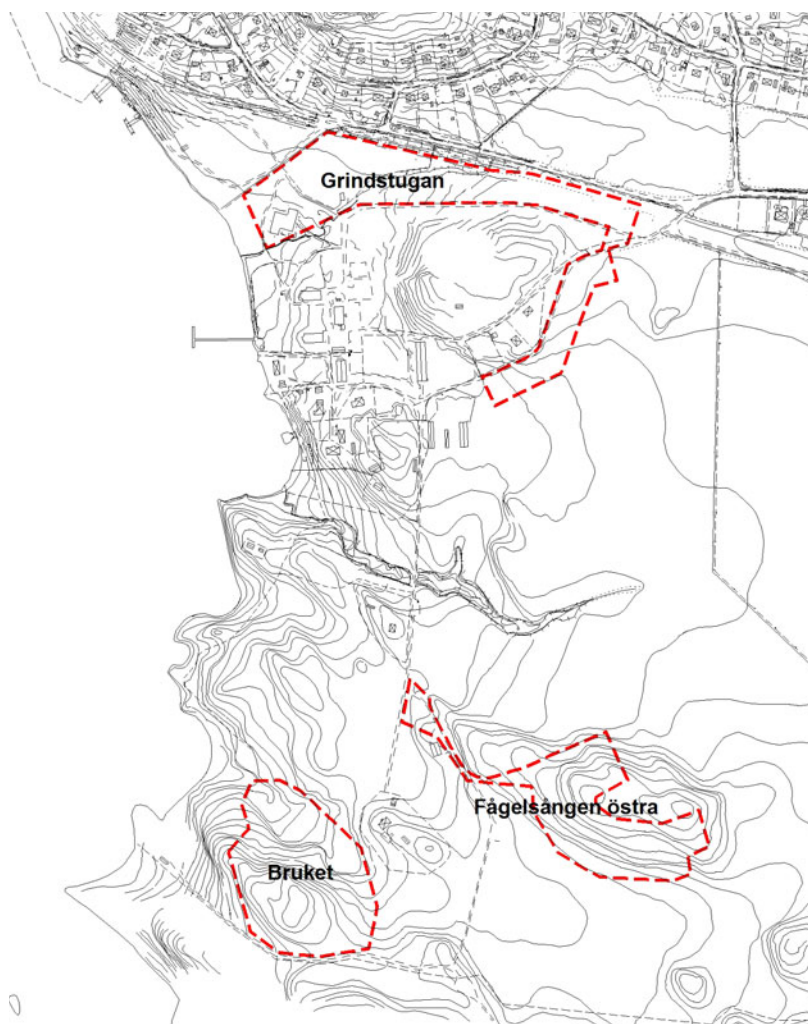
Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott i Håbo kommun har 2005-05-10 beslutat att planprogram får tas fram för Krägga Herrgård.

## 1.2 Planområdet

Planområdet är beläget på konferensanläggningen Krägga herrgård, cirka 5 km från Bålsta i Håbo kommun, vid Mälaren. Planprogrammet omfattar de områden inom Krägga herrgård som det finns önskemål om att detaljplanlägga och därefter exploatera.

Fastigheterna som helt eller delvis avses exploateras; Krägga 1:211, 1:213 och 1:217 ägs av TageHus Förvaltning AB.

Exploateringen av områdena kommer att ske i samverkan mellan TageHus Förvaltning AB och Ittur Progressum AB.



Karta över planområdet

### 1.3 Arbetsorganisation

Programmet har utarbetats av SWECO FFNS Arkitekter AB genom arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr. Under planarbetets gång har samråd skett med Kim Hultén, Miljö- och Teknikförvaltningen samt kontaktpersoner på övriga berörda förvaltningar inom Håbo kommun. Beställare är TageHus Förvaltning AB genom Karl Lilja.

## 2 PLANFÖRHÅLLANDEN

### 2.1 Översiktsplaner

För planområdet gäller översiktsplan för Håbo kommun antagen 1999-06-14. I Översiktsplanen redovisas mål och rekommendationer för området Krägga/Stämsvik samt för Mälaren:

#### *Mål för Krägga/Stämsvik*

- Områdets värde för naturvärden och friluftslivet skall bestå.

Rekommenderad markanvändning för Krägga/Stämsvik är uppdelad på område F4 och N10 som bägge berör detta planområde, se karta på nästa sida.

#### *Förändringsområde F4 Krägga*

- För att väga alla anspråk mot varandra och få ett genomarbetat förslag till utveckling av Krägga/Stämsvikområdet, skall en fördjupad översiktsplan upprättas

#### *Bevarandeområde N10 Markerna kring Krägga*

- Nuvarande markanvändning bör fortsätta
- Ingen bebyggelse bör tillkomma <sup>1</sup>

<sup>1</sup> I samrådsförslaget till den nya översiktsplan som håller på att tas fram för Håbo kommun (2005-06-27) sägs, vad gäller bebyggelseutveckling för *Markerna kring Krägga NF 6*, att "Bebyggelseutveckling ska studeras i planprogram."

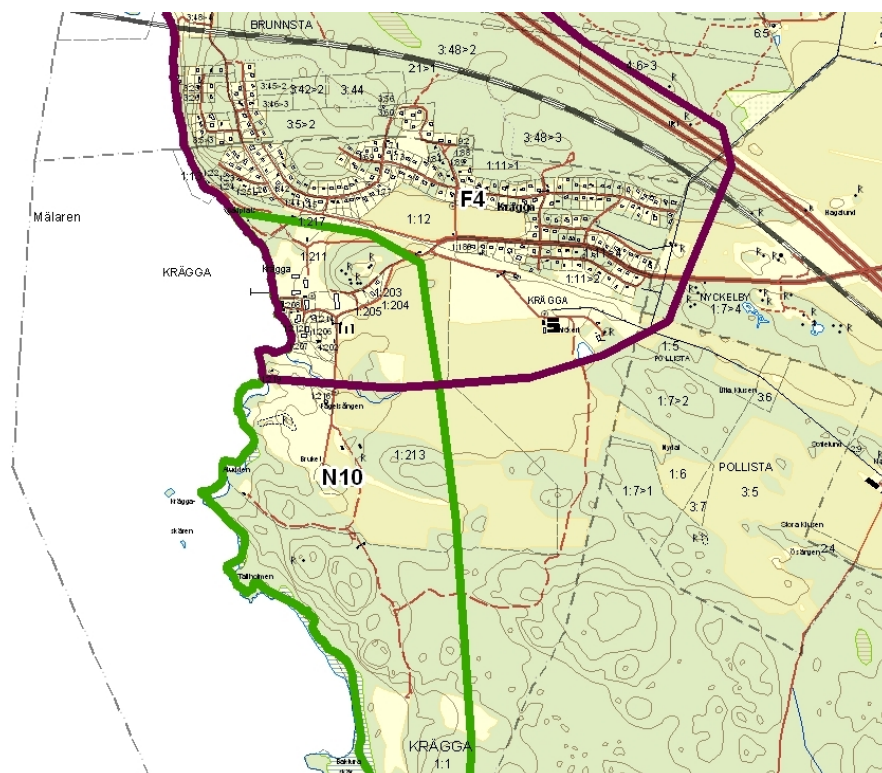


*Mål för Mälaren*

- Mälaren och dess stränders värde för friluftslivet skall bevaras. Sjön skall skyddas mot förorenade utsläpp. Exploatering i form av bebyggelse m m skall regleras i känsliga partier. Skogsbruket skall bedrivas med särskild hänsyn till friluftslivet.
- Tillgängligheten till Mälaren och dess stränder bör ytterligare öka under planeringsperioden. Detta kan åstadkommas med byggande av nya gång- och cykelvägar till och längs med lämpliga strandpartier.

*Rekommendationer för vatten- och markanvändning – Mälaren*

- Nuvarande mark- och vattenanvändning bör fortsätta. Mälarens funktion som rekreationsområde och resurs för fisket bör behållas.
- Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det är förenligt med turismens och friluftslivets intressen och om inte områdets natur- och kulturvärden påtagligt skadas.



*Del av markanvändningskarta ur översiktsplan för Håbo kommun 1999*

ra02s 2005-02-10

## 2.2 Detaljplaner

Planprogrammets norra delar (Grindstugan) omfattas av detaljplan 216 och 282 och berör två byggrätter för konferensanläggning (C), planerad parkering (P) och mark för golfbana (Y) samt prickmark (mark som inte får bebyggas). Byggrätterna för konferensändamål motsvarar ca 5000 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Planprogrammets sydvästra delar (Bruket) omfattas av detaljplan 322 och berör naturmark (NATUR), mark för golfbana (Y) samt prickmark (mark som inte får bebyggas). Inom området med prickmark sägs att vegetation skall bevaras, marklov krävs för trädfällning.

Planprogrammets sydöstra delar (Fågelsången Östra) omfattas av detaljplan 216 och berör mark för golfbana (Y) samt prickmark (mark som inte får bebyggas). Inom området med prickmark sägs att vegetation skall bevaras, marklov krävs för trädfällning.

## 2.3 Riksintressen

Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken (MB) är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Mälaren innefattas även av 4 kap 2 § MB som anger att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Mälaren är även av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB samt av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB. Se kartbilaga 1 längst bak.

I 4 kap 1 § MB sägs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. I paragrafen sägs vidare att bestämmelserna ej utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

## 3 NULÄGESBESKRIVNING

### 3.1 Markanvändning och bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Krägga herrgård området är huvudsakligen koncentrerad kring herrgårdsbyggnaden med närmaste omgivning. Befintlig bebyggelses karaktär och värde beskrivs under avsnittet 3.5 Kulturmiljö.

De områden som föreslås exploateras med villabebyggelse är idag obebyggda. Marken inom området Grindstugan utgörs idag av gräsbevuxen naturmark med inslag av glesa trädbestånd. Marken inom området Bruket är idag huvudsakligen granskogsplanterad. Marken inom området Fågelsången Östra utgörs idag av en stor skogsbevuxen kulle.

### 3.2 Naturmiljö

I Naturvårdsprogram för Uppsala län anges skyddsvärda naturområden av regionalt och lokalt intresse. Ett område av klass 2 ("mycket högt naturvärde"), benämnt *Skogs- och odlingsmarkerna kring Krägga*, berör större delarna av planområdet, undantaget område längst i norr, se kartbilaga 1 längst bak. Området redovisas även som värdefullt naturområde i kommunens översiktsplan.

I naturvårdsprogrammet beskrivs områdets naturvärden: I norra delen, kring Krägga gård, finns betesmarker, i väster kala berggrundspartier och glacialsulpterade hållar, i södra delen Bakluraområdet med lummiga, lundväxtlika backar och bryn. Baklura är rikt på djur och fåglar, bl.a. rådjur, hare, kattuggla, fiskgjuse, trädgårdssångare och svarthätta. En bäckravin söder om Krägga herrgård nämns också i värdebeskrivningen. Mälaren är ekologiskt känslig enligt översiktsplanen för Håbo kommun.

En naturvärdesinventering har genomförts för Krägga herrgård området av Lars-Gunnar Bråvander, Inula Miljö, under hösten 2005. Syftet med naturvärdesbedömningen är att den ska tjäna som underlag för ett hänsynstagande och en utveckling av områdets naturkvaliteter samtidigt som området får ny bebyggelse och anläggningar. Resultatet av inventeringen beskrivs under avsnittet 4.6 Naturmiljö.

### 3.3 Landskapsbild

I naturvärdesinventeringen som tagits fram för Krägga herrgård området av Lars-Gunnar Bråvander under hösten 2005 redovisas bl a en beskrivning av området/landskapet som helhet och som sammanfattas nedan.

Herrgården ligger mycket naturskönt intill Mälaren och är omgiven av finpark med gräsmattor som sluttar svagt ner mot sjön. Herrgården omges av lummig grönska med parkträd av varierande ålder och trädart från pilar och al närmre strand och bäckdal och lindar främst längst infartsvägen som allé. Några stora och mycket gamla ekar är särskilt framträdande vid parkeringen. Lönn, alm m.fl. trädslag förekommer också och en del främmande trädslag. Hela norra delen av området ger en genuin herrgårdsprägel med alléträden och det stora inslaget av ädellövträd. De östra delarna av området ovanför herrgårdsmiljön planar ut till ett stort åkerfält med några granplanterade åkerholmar.

Söder om herrgården vidtar ett område med villor insprängda och omgärdade av backar med lövträd och buskage. Längre åt söder vidtar öppna och halvöppna f.d. beteshagar med spridda trädbestånd med såväl barr och mest lövträd i ett gräsdominerat igenväxande backigt landskap. Området längst i söder består av medelålders granplanteringar. De öppna markerna genombryts av två bäckraviner som skär ner i de öppnare lerområdena och omges av frodig grönska med lövträd och buskage.

Från det flacka jordbrukslandskapet i öster blir området mot sjön mer kuperat och småkulligt med några små berghällar som går i dagen här och var. Utsikten över Mälaren är vidsträckt från nästan hela området. En mycket stor del av områdets strandpartier är obebyggda och tillgängliga för promenader. Stigar går på flera ställen strandnära.

Landskapet utanför parkerna runt herrgården, är ett jordbrukslandskap där större delen av området präglas av tämligen långt gående igenväxning efter att hävden med betesdjur upphört. Det är oönskad vegetation som är mycket svår att få bort utan betesdjur. Stora arealer har också planterats med gran på f.d åkermark Dessa planteringar påverkar de landskapliga värdena negativt.

### 3.4 Friluftsliv och rekreation

*Mälaren med öar och strandområden* är bl a av riksintresse enligt 4 kap 2 § MB och som anger att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Se avsnitt Riksintressen kap 2.3.

Området *Skogs- och odlingsmarkerna kring Krägga*, som tas upp i Naturvårdsprogram för Uppsala län, är enligt naturvårdsprogrammet av värde för det rörliga friluftslivet och tas även upp i kommunens översiktsplan som ett sådant område, se kartbilaga 1 längst bak. I naturvårdsprogrammet beskrivs områdets värden:

Kräggaområdet är ett omväxlande utflyktsområde med flera lockande detaljer såsom djur- och fågelrika partier, örtrika lundpartier, badhällar, svamp- och bärrika skogsmarker, forngravar och gravfält m.m.

I kommunens översiktsplan sägs att "Mälaren och dess stränders värde för friluftslivet skall bevaras. Sjön skall skyddas mot förorenande utsläpp. Exploatering i form av bebyggelse m.m. ska regleras i känsliga partier. Skogsbruket skall bedrivas med särskild hänsyn till friluftslivet."

### 3.5 Strandskydd

Generellt strandskydd råder vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Mälaren omfattas av strandskydd på 300 meter enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet innebär att det är förbjudet att genomföra en rad åtgärder inom den strandskyddade zonen. Förbud gäller t ex mot att uppföra nya byggnader och att ändra befintliga byggnader så att de kan användas till något annat ändamål etc.

Länsstyrelsen kan dock bevilja strandskyddsdispens under förutsättning att det finns så kallade särskilda skäl. Nedan redovisas dessa i ett sammandrag:

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark
- Uppförande av komplementbyggnad i nära anslutning till huvudbyggnaden
- Uppförande av ersättningsbyggnad, t ex efter brand
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av t.ex. en järnväg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv
- "Lucktomt" som förlorat sin betydelse för allmänheten
- Anläggning avsedd för det rörliga friluftslivets behov

Skälen ovan är inte tillräckliga för en dispens, om djur- och växtlivet påverkas på ett icke acceptabelt sätt.

Inom planområdet är strandskyddet upphävt i vissa delar. Strandskyddets omfattning redovisas på kartbilaga 2 längst bak.

### 3.6 Kulturmiljö

Området vid Krägga Herrgård utpekats i översiktplan för Håbo kommun som lokalt intresse för kulturmiljövården och tas upp i kulturminnesvårdsprogrammet för Håbo kommun där Krägga utpekats som en kulturhistorisk miljö. se kartbilaga 1 längst bak.

Elias Fries kulturkonsulent på Håbo kommun har framfört att inga ytterligare synpunkter finns över förslag till exploatering av Krägga herrgård området (Krägga herrgård utvecklingsplan, oktober 2004) utöver de synpunkter som redan givits i tidigare yttranden angående utveckling av Kräggaområdet.

I ett tidigare yttrande över förslag till program för detaljplanearbete för Krägga och Stämsvik sägs följande; "Vid och omkring Krägga har utvecklingen redan hunnit ganska långt och det förändringsarbete som påbörjades kring sekelskiftet har redan hunnit sätta sin prägel på området. Att helt förhindra ny bebyggelse eller en omvandling från fritidsbebyggelse till permanentboende finns det inte skäl att hävda".



## Värdefulla byggnader

Nedan redovisas de byggnader som bedömts som mest kulturhistoriskt intressanta inom Krägga herrgård området.

*Herrgårdsbyggnaden* härrör från 1830-talets början. Den välbevarade byggnaden är uppförd i nyklassicistisk stil med tegelstomme och ljusputsad fasad samt sadeltak.



*Herrgårdsbyggnaden. Foto Lars-Gunnar Bråvander*

Sydost om herrgården står en gedigen *ladugård* från omkring 1870. Den är uppförd i en för tiden mycket typisk stil för större ladugårdar med tegelstomme och ljusputsad fasad med dekorativt utformade detaljer vid takfot och kring fönster.

Söder om herrgården ligger några före detta *arbetarbostäder*. Bland dem märks främst ett rödfärgat timmerhus från 1700-talet och ett ljusputsat hus i två våningar från 1870-1880-talet.

Söder om arbetarbostäderna ligger den före detta inspektörsbostaden *Fågelsången* från 1890-talet. Byggnaden är uppförd i tegel och har ljus putsad fasad och tegeltäckt sadeltak.

Längst i söder ligger det så kallade *Bruket*, ett stort rödfärgat timrat bostadshus från 1800-talets slut, som utgör den sista lämningen av det tegelbruk som legat på platsen.

## Fornminnen

I parken på höjden öster om herrgården finns en registrerad fornlämning i form av fem runda stensättningar och en hög. Tre registrerade fornlämningar finns också i Kräggaområdets södra delar i form av två stensättningar, femton stensättningar och bebyggelselämningar.

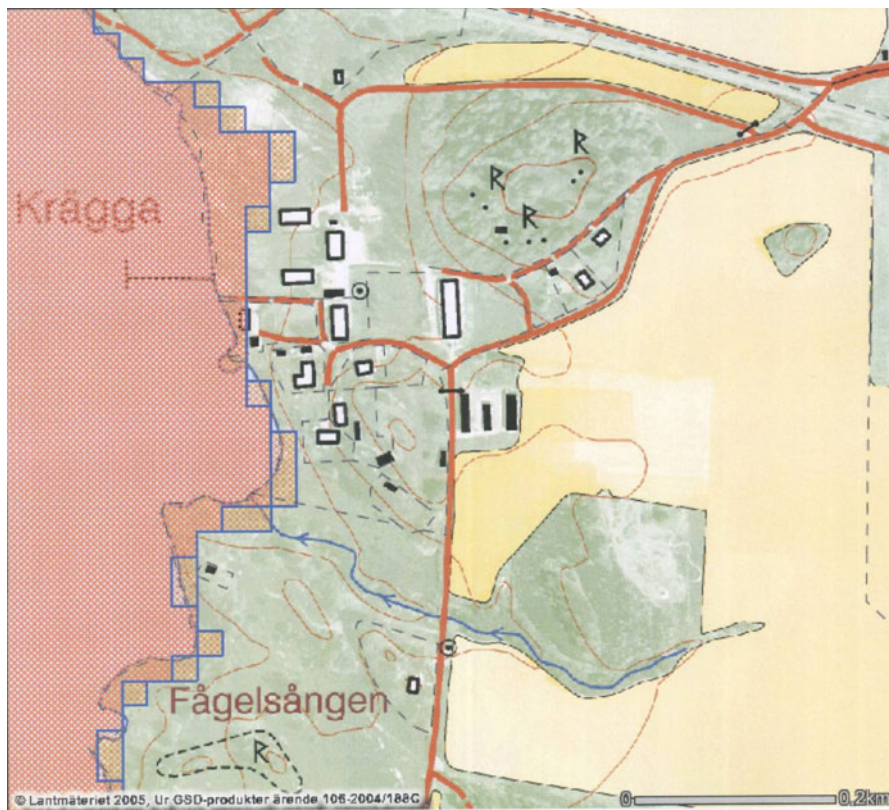
I gällande detaljplaner finns skyddsbestämmelser för fornlämningsområdena i söder, som anger att markens höjd inte får ändras och att bevattningsledningarna inte får anordnas. Planprogrammets utbyggnadsområden berör inga utpekade fornlämningsområden.

## 3.7 Geoteknik samt vattenstånd

Marken inom planområdet består främst av lera, morän och berg. Undersökningar av markförhållandena i samband med planering av golfbanan visar att åkermarken består av en brun, siltig torrskorpelera. De högre belägna partierna består av berg i dagen och skogsklädda moränkullar. De geotekniska förhållandena bör dock undersökas ytterligare i samband med ett eventuellt igångsättande av detaljpanelläggning. Se kartbilaga 3 längst bak.

Översvämmad yta för 100 års vattenstånd samt högsta vattenstånd för dammdimensionering redovisas på karta nedan. Översiktligt bedöms inga av de områden som avses planläggas och bebyggas ligga inom dessa ytor. Ytterligare detaljstudier får dock göras vid detaljpanelläggning av Grindstugans västligaste delar.





Röd skraffering redovisar översvämmad yta 100 års vattenstånd för Mälaren och orange skraffering redovisar högsta vattenstånd dammdimensionering för Mälaren.

### 3.8 Trafik

#### Vägnätet

Krägga nås via väg 542 som börjar vid Norra trafikplatsen i Bålsta och slutar ungefär vid sommaraffären i Krägga. Vägverket ansvarar för vägen. Övriga vägar ingår i samfälligheter.

Håbo kommun har tagit fram ett vägledande program för detaljplanering av Krägga-Stämsvik (norr om Krägga herrgård området) som godkänts av kommunstyrelsen 2003-04-28. Där föreslås ny vägenslutning till E18; vid trafikplats Ekolskrog. Anslutningen föreslås i ett läge som i princip överensstämmer med alternativ 2a i en förstudie som togs fram av Vägverket under 2002; *Förstudie-Väg 542 anslutning till E18 trafikplats Ekolskrog*. Kommunstyrelsen beslutade även att godkänna att Miljö- och Teknikförvaltningen utreder alternativa vägenslutningar till E18. Enligt vägverket redovisar förstudien att en vägenslutning till E18 vid trafikplats Ekols-

krog, av olika skäl som framkommer i förstudien, inte kommer att genomföras. Däremot anser vägverket att det kan vara intressant att utreda en anslutning längre österut längs E18 i samband med bron där väg 542 korsar E18.

Inom Krägga herrgård området finns ett befintligt vägnät som består av smala grusade vägar. Dessa är huvudsakligen inte anpassade för större trafikmängder.



Vägen ned mot Fågelsången och framtida golfbana. Foto Lars-Gunnar Bråvander

### Busstrafik

Krägga trafikeras av buss i Upplands länstrafiks regi. Det är en ren ringlinje, 893, som börjar och slutar i Bålsta och vänder vid vändplatsen i Krägga. Turen går sju gånger per dag på vardagar och två gånger per dag på helger. Bussen angör en hållplats längs Segerstavägen, vid vägen ner till Krägga herrgård.

### 3.9 Teknisk försörjning

Närmaste anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp finns längs Segerstavägen norr om Grindstugan. Anslutningsledning löper från denna anslutningspunkt ner mot herrgården.

## 4 FÖRSLAG

### 4.1 Övergripande disposition

SWECO FFNS Arkitekter har på uppdrag av TageHus Förvaltning AB under 2004 studerat fyra olika utvecklingsalternativ för Krägga herrgård området. De fyra alternativen som grovt studerades var:

1. Utbyggnad i enlighet med gällande detaljplaner
2. 18-håls golfbana med fler byggrätter för bostäder
3. 9-håls golfbana med ytterligare byggrätter för bostäder
4. Ingen golfbana men med fler byggrätter för bostäder och andra aktiviteter

Av de olika alternativen framstod alternativ 2, 18-håls golfbana med fler byggrätter för bostäder, som det mest intressanta. Detta alternativ finns presenterat mer utförligt i rapporten "Krägga herrgård utvecklingsplan", daterad 1 oktober 2004.

Detta planprogram har tagits fram med "Krägga herrgård utvecklingsplan 1 oktober 2004" som grund för områdets utveckling. Kartan på nästa sida, som är hämtad ur utvecklingsplanen, redovisar områdets föreslagna bebyggelseutveckling. Några justeringar av utvecklingsplanen har dock skett enligt nedanstående punkter, av hänsyn till funna naturvärden, strandskyddet m.m. Reviderad kartskiss redovisas på sid 16 som föreslås ligga till grund för kommande detaljplaneläggning.

- Sex villatomter har undantagits längs bäckravinen centralt i området eftersom området innehåller stora naturvärden.
- Radhusbebyggelsen längs entrévägen till herrgården har ersatts av villabebyggelse eftersom efterfrågan på radhusbebyggelse, i områden som ligger utanför tätorten, bedöms vara begränsad. Villabebyggelse föreslås dessutom enbart uppföras längs den norra sidan av vägen eftersom området söder om vägen bitvis innehåller naturvärden, se skiss på sid 16.
- De fyra radhustomterna nordväst om herrgården nere vid Mälaren har undantagits eftersom det rörliga friluftslivet inte bör begränsas längs stranden, se skiss på sid 16.
- Villatomterna längs infartsvägen mot den framtida golfbanan har utökats i antal, se skiss på sid 16.
- Åtta villatomter har undantagits längs vägen vid golfbanan.
- Ett par villatomter har tagits bort i de östra delarna av Fågelsången Östra eftersom området har en brynskog med stora ekar och lönnar som bör värnas vid en exploatering.



- Ett par villatomter har tagits bort i de västra delarna av Bruket för att kunna bevara ett strandskydd på 100 meter.



Karta ur Krägga herrgård utvecklingsplan 2004. De svarta husen är planerade hus.



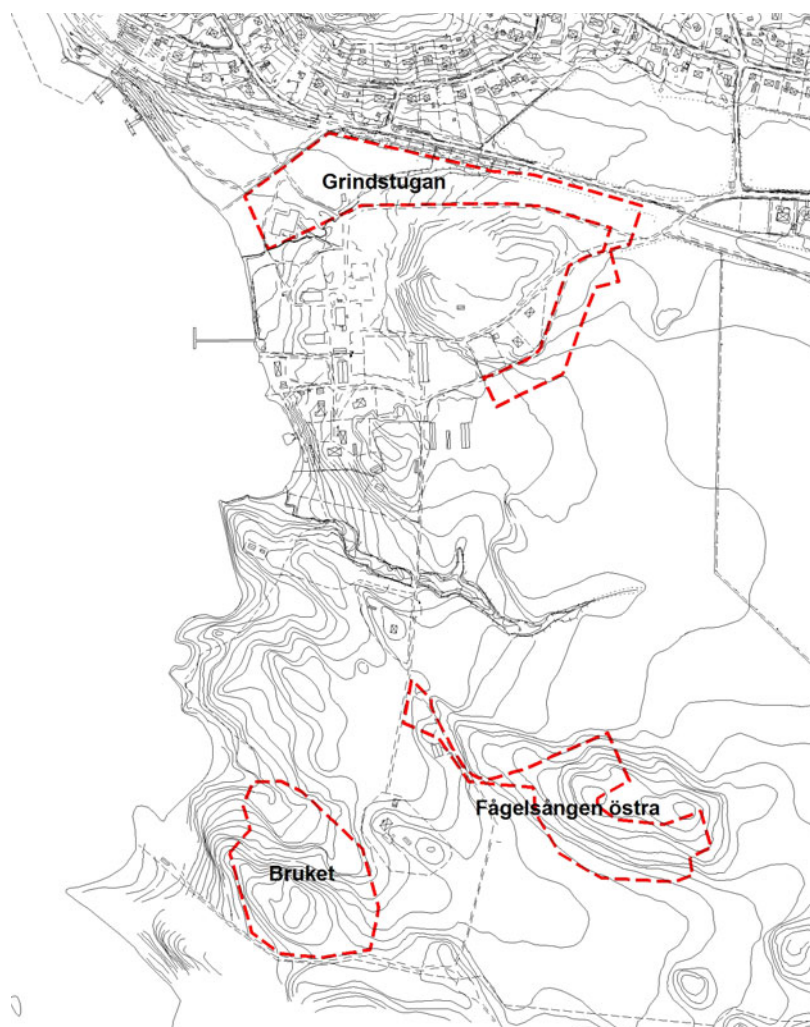
Reviderad karta som redovisar förslag till utveckling av Krägga herrgård området och där hänsyn bl a tagits till funna naturvärden, strandskyddet m.m. Denna karta föreslås ligga till grund för kommande detaljplanläggning av området. De svarta husen är planerade hus.

ra02s 2005-02-10



## 4.2 Bebyggelseområden

De områden som planeras exploateras med ny villabebyggelse har delats in i huvudsakligen tre områden; Grindstugan, Bruket och Fågelsången Östra. Indelningen motsvarar grovt hur detaljplaneläggning skulle kunna ske.



Karta över de områden som planeras för nya villatomter

### Grindstugan

Området Grindstugan börjar vid huvudentrén till Krägga och bebyggelsen ligger till största delen längs den befintliga allékantade entrévägen ner mot Mälaren (nuvarande entréväg till herrgården). Ett 10-tal villor finns också lokaliserade i början av vägen mot den framtida golfbanan. Totalt ryms ca 35 villatomter med en genomsnittlig storlek på ca 1000 m<sup>2</sup>.

### Bruket

Området Bruket nås efter vägen mot den framtida golfbanan. Bebyggelsen ligger till största delen inom granskogsområdet i söder ner mot Mälaren. Totalt ryms ca 25 villatomter med en genomsnittlig storlek på ca 1000 m<sup>2</sup>.

### Fågelsången Östra

Området Fågelsången Östra nås efter vägen mot den framtida golfbanan. Bebyggelsen ligger inom den stora skogskullen i söder. Totalt ryms drygt 20 villatomter med en genomsnittlig storlek på ca 1000 m<sup>2</sup>.

## 4.3 Riktlinjer för bebyggelsen

För områdets fortsatta planering anges riktlinjer för bebyggelsen vad gäller energianvändningen, radon, buller och gestaltning:

### Energianvändning

Vid nyexploatering skall föreskrifter för energianvändningen regleras i detaljplan. Föreskrifterna bör följa nedanstående riktlinjer för småhusområden ur Håbo kommuns energiplan från 1999.

- Uppvärmning med direktel får endast ske om särskilda skäl föreligger.
- Förnyelsebara energikällor skall användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt.
- Uppvärmning med jord-, berg- eller sjövärmepump rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt. Värmepumpen bör uppfylla Nuteks krav för klassning som el-effektiv.
- Vid nyinstallation av kaminer, pellets eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system, skall ackumulatortank installeras.

### Radon

Alla nya hus ska byggas radonsäkert och årsmedelvärdet i bostaden får inte överskrida 70 Bq/m<sup>3</sup> radongas. I senare planeringskedan kan det bli aktuellt att undersöka radonhalten i den mark som föreslås bebyggas.

### Buller

I regeringens infrastrukturproposition 1996/97:53 anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Dessa riktvärden bör inte överskridas.

30 dBA ekvivalentnivå inomhus  
 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid  
 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)  
 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

### Gestaltning

I gällande detaljplaner inom Krägga herrgård området finns q<sub>1</sub>-bestämmelser som säger att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen. I den senast upprättade detaljplanen i området (plan 331) sägs att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen särskilt vad gäller tak- och fasadmateriell, färgsättning och takvinkel (sadeltak).

Eftersom stora delar av Krägga herrgård området ligger inom område som utpekats som värdefull kulturmiljö av lokalt intresse bör ny bebyggelse utföras med särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Riktlinjer rörande utformningen av bebyggelsen ska därför tas fram i ett gestaltungsprogram i samband med kommande detaljplanearbete. Nedan redovisas förslag till utformningsprinciper för områdets bebyggelse.

- Byggnader bör förläggas nära gatan vilket ger en karaktär av bykänsla med småskalighet och närhet.
- Byggnadernas arkitektur bör hållas samman i volym och formspråk, färgskala och detaljer.
- Fasader bör vara putsade i ljus kulör eller klädda med liggande/stående träpanel som målas med slamfärger i Falurött eller linoljefärg i ljus kulör.
- Takytor på huvudbyggnader bör beläggas med i första hand oglaserat rött lertegel eller bandtäckt plåt.
- Tillbyggnader och förråd/garage bör beläggas med tegel, bandtäckning av plåt eller takpapp.
- Takkupor, skorstenar, hängrännor och stuprör bör utföras av svart plåt.



#### 4.4 Social och kommersiell service

Närmaste service ligger i Bålsta cirka 5 km från Kräggaområdet. I Krägga finns en kiosk som endast är öppen sommartid (sommaraffären). Underlaget för någon form av kommersiell service bedöms vara för litet.

Norr om Krägga herrgård området, invid sommaraffären, finns i gällande detaljplan en tomt utlagd för förskola. Tomten är beräknad utifrån fyra avdelningar med i genomsnitt 16 barn och 2,5 heltidsanställd personal per avdelning.

#### 4.5 Friluftsliv och rekreation

Kräggaområdet har mycket goda förutsättningar att erbjuda de boende rekreativsmöjligheter. För det första finns möjligheter att uppleva fina kulturmiljöer på ett lättillgängligt sätt från vägar och promenadstigar i området. För det andra är möjligheterna till strandkontakt mycket stora med vida utblickar över Mälaren. Möjlighet till bad och båtsport, skridskoåkning, skidåkning och fiske finns och kan utvecklas. Möjligheter till skogsutflykter med bär och svamp finns särskilt i de södra delarna.

Mellan bostadsgrupperna sparas naturmark som gör det möjligt för människor och djur att ta sig fram.

För att tillgodose allmänhetens behov av att kunna röra sig längs Mälarens stränder i området planeras en gc-väg utefter stranden i enlighet med gällande detaljplaner. Gc-vägen planeras få en sträckning från den befintliga skogsvägen i Kräggaområdets södra del och vidare till herrgårdsområdet. En golfbana planeras på sikt att anläggas centralt inom området.

I anslutning till den gamla ångbåtsbryggan föreslås en ny bryggplats för småbåtar. Angöring till denna föreslås ske via en smal grusad väg som anläggs söder om bäcken centralt i området. Sträckningen föreslås delvis nyttja befintlig större stig i området. Vägen avslutas i en vändplats vid den gamla smedjan, med plats för korttidsuppställning av ett fåtal bilar för att möjliggöra hämtning och lämning av båtpassagerare och i- och urlastning av packning till båtarna. Bryggplatsen föreslås nyttjas som allmän båtplats samt för besökande till herrgården, golfbanan etc. Den befintliga herrgårdsbryggan avses användas för gäster till herrgården. Inga upplagsytor för båtar planeras inom Krägga herrgård området. Kommunen planerar att

försöka hitta lämpliga upplagsområden för båtar inom kommunen.

Längs Mälarens strand finns i sydvästläge ett utmärkt läge för en badplats.



*Utblick mot Mälaren från naturmarkerna söder om herrgården.  
Foto Lars-Gunnar Bråvander*



*Möjlig badvik nordväst om Bruket. Foto Lars-Gunnar Bråvander*

## 4.6 Naturmiljö

Området Grindstugan berör endast en mindre del av område som av länsstyrelsen utpekats som värdefullt naturområde klass 2.

Området Bruket och Fågelsången Östra ligger inom område som av länsstyrelsen utpekats som värdefullt naturområde klass 2.

En naturvärdesinventering har genomförts för Krägga herrgård området av Lars-Gunnar Bråvander, Inula Miljö, under hösten 2005. Syftet med naturvärdesbedömningen är att den ska tjäna som underlag för ett hänsynstagande och en utveckling av områdets naturkvaliteter samtidigt som området får ny bebyggelse och anläggningar.

Sammanfattningsvis sägs i naturvärdesinventeringen att det inom Krägga herrgård området finns en mycket rik natur men att inga hotade eller särskilt hänsynskrävande arter påträffats. Slutsatserna av biotopgenomgången är dock att en rik fauna och flora finns i området och att den dessutom också kan utvecklas positivt även om området exploateras för bebyggelse. Vid införande av bete och med gallringar och röjningar i träd- och buskbestånden kan området bli mycket attraktivt för boende. De ur naturvårdssynpunkt värdefullaste naturområdena i planområdet är kullen öster om herrgården och den södra bäckravinen. Nedan redovisas i korta drag vad som sägs i naturvärdesinventeringen för de olika exploateringsområdena.



*Kullen öster om herrgården. Foto Lars-Gunnar Bråvander*



## Grindstugan

Området Grindstugan inrymmer främst naturvärden längs den bäckravinen som löper genom området. I naturvärdesinventeringen sägs att små trappstegsvisa dämmen kan göras för att öka upplevelsen vid bäcken. För att områdets värden ska utvecklas bör också en utgallring i undervegetationen ske som gynnar de träd som bildar krontak. Detta kommer att skugga ut den högvuxna älgörtsdominerade floran varvid det kan bli möjligt att få uppleva en skuggig bäckmiljö utmed en mindre stig i området. I bäckravinens nedersta lopp bör enstaka träd (pilar) kunna få komma upp, men vegetationen bör regelbundet slås med maskin för att karaktären av blomsteräng ska bibehållas.

I området Grindstugans västra del ned mot vattnet bildar vegetationen en buffert mot den kommunala badplatsen. I detta strandnära läge finns också ett rikt fågelliv. Norr om den anlagda bäckfåran finns möjlighet till bebyggelsekomplettering med några få villor.



*Vy mot skogspartiet norr om den anlagda bäckfåran. Foto Lars-Gunnar Bråvander*

I området Grindstugans nordvästra del mellan bäcken och banvallen kan villor uppföras. Enligt naturvärdesinventeringen bör en remsa av skogspartiet i området sparas mot fastighetsgränsen.

För övriga delar av området Grindstugan som utgörs av åkermark finns inga särskilda restriktioner.

## Bruket

Området Bruket består huvudsakligen av medelålders planterad granskog på frisk lerjord av god bonitet. Skogen växer snabbt och i de mest slutna bestånden är fältskiktet mycket glest. Enligt naturvärdesinventeringen kan området med fördel bebyggas. Detta bör snarast förberedas genom att avverka granskogen antingen helt och hållet eller med sparande av en gles granskog som efter några stormar till viss del finns kvar och då kan bli viktiga miljöträd i en öppnare mark där vissa lövträd kan etableras.



*Planterade granskogen i söder. Foto Lars-Gunnar Bråvander*

## Fågelsången Östra

Den östra delen av den stora skogsbacken har en brynskog med stora ekar och lönnar och utgör en miljö som enligt naturvärdesinventeringen bör värnas vid en exploatering.

Den nordöstra delen av skogsbacken domineras av barrskog med främst tall och grann med inslag av asp. I den nordliga kanten mot åkern finns planterad granskog som enligt naturvärdesinventeringen bör gallras för att bli en attraktiv del av den skog som lämnas kvar vid byggnation.

Den sydvästra delen av skogsbacken består i västra delen av igenväxande hagmarksskog med stort inslag av björk, asp, ek, rönn och sälg och mot öster mer inslag av barrträd. Ung gran växer in i bestånden. I den västra delen finns halvöppna partier med fornlämningar som bör friröjas för att bli mer synliga i terrängen.



*Skogsbackens västra del. Foto Lars-Gunnar Bråvander*

I brynpartierna längs skogsbackens södra och västra del finns trädbestånd med lövträd som särskilt bör beaktas vid en exploatering. Om dessa områden ska bebyggas bör trädbeståndet förberedas långt i förväg med gallringar och i bebyggelsen kan då sparas många fina miljöträd.



## 4.7 Kulturmiljö

Området Grindstugan och Bruket ligger inom område som utpekats som värdefull kulturmiljö av lokalt intresse och området Fågelsången Östra ligger delvis inom område som utpekats som värdefull kulturmiljö av lokalt intresse. Ny bebyggelse bör därför utföras med särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Riktlinjer rörande utformningen av bebyggelsen kommer att tas fram i ett gestaltungsprogram i samband med kommande detaljplanearbete. Vissa utformningsprinciper redovisas i detta planprogram under avsnittet 4.3 Riktlinjer för bebyggelsen.

## 4.8 Strandskydd

Mälaren omfattas av strandskydd på 300 meter enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Länsstyrelsen har dock i beslut 1989-11-27 förordnat att strandskydd inte ska gälla inom områden som betecknats med B, C1, E1, E2, E3, Y1 och WV1 inom detaljplan för golfbana vid Krägga (plan 216). Dessa områden utgörs av kvartersmark och vattenområde med bryggor. Y1 betecknar golfbana.

I ett tilläggsbeslut 1994-01-12 har strandskyddet även upphävts på kvartersmark som betecknats med B och E inom detaljplan för Krägga 1:213, del av, och Krägga 1:216 (plan 262).

Strandskyddets omfattning redovisas på kartbilaga 2 längst bak.

### Grindstugan

Området Grindstugan omfattas inte av strandskydd eftersom strandskyddet är upphävt i samband med tidigare detaljplaneläggning av området. De villor som förslås lokaliseras i början av vägen mot den framtida golfbanan ligger utanför 300-metersgränsen för strandskyddet. Inget behov av upphävande av strandskydd föreligger.

### Bruket

Området Bruket omfattas huvudsakligen av strandskydd. Områdets nordöstra del omfattas dock inte av strandskydd eftersom strandskyddet är upphävt i samband med tidigare detaljplaneläggning.

### Fågelsången Östra

Området Fågelsången Östra ligger utanför 300-metersgränsen för strandskyddet (skogskullen). Inget behov av upphävande av strandskydd föreligger.

## 4.9 Trafik

Inom Krägga herrgård området finns ett befintligt vägnät som kan mata trafiken till de olika utbyggnadsområdena. De befintliga vägarna är smala och grusbelagda och bärighetsmässigt inte anpassade för större trafikmängder och behöver därför rustas upp successivt i samband med att de olika områdena byggs ut. Av hänsyn till kulturmiljön i området föreslås vägarna även fortsättningsvis vara smala (ca 6 meter) och grusbelagda. Trafiken föreslås röra sig på de gåendes villkor med en maxhastighet om 30 km/h.

Bostadsgator anläggs inom de olika utbyggnadsområdena och ansluts till det befintliga vägnätet. Alla vägar som anläggs eller rustas upp inom Kräggaområdet föreslås få ungefär samma standard och utförande.

En gc-väg planeras anläggas utefter stranden från den befintliga skogsvägen i Kräggaområdets södra del och vidare till herrgårdsområdet och det kommunala badet norr om herrgården. Gc-vägen föreslås vara grusad.

## 4.10 Teknisk försörjning

Utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet sker samtidigt med gatubyggandet. Närmaste anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp finns längs Segerstavägen norr om Grindstugan. Anslutningsledning löper från denna anslutningspunkt ner mot herrgården. Dagvattnet planeras att omhändertas lokalt och där Mälaren är slutlig recipient.

Vid kommande detaljplanläggning ska område avsättas för eventuell framtida närvärmecentral som kan klara områdets energibehov.



## 5 GENOMFÖRANDE

### 5.1 Utbyggnadskostnader

Forsen Projekt AB har under 2005 tagit fram en kostnadsuppskattning för utbyggnad av Kräggaområdet med "Krägga herrgård utvecklingsplan" som underlag.

Kostnaderna för utbyggnad av infrastruktur i form av gator och vatten- och avlopp har bedömts till sammanlagt ca 25 miljoner kr.

Kostnaden för framtagande av byggklara "råtomter" har uppskattats till i genomsnitt ca 300-350 tkr/tomt.

### 5.2 Tidplan och etappindelning

Planprogrammet planeras skickas ut på samråd i början av år 2006. Efter upprättande av samrådsredogörelse och eventuell revidering ska det godkännas av kommunstyrelsen att ligga till grund för fortsatt detaljplanering av området.

Området kommer att byggas ut i etapper. Viktigt är dock att en färdig miljö erhålls i varje utbyggnadsetapp. Villatomterna avses säljas som färdiga bebyggda tomter alternativt tomter med anvisad byggnad.

Området Grindstugan föreslås bli den etapp som först planläggs och bebyggs inom Krägga. Planläggning av Grindstugan föreslås starta under våren. Ittur Progressum AB kommer att svara för anläggandet av vatten, dagvatten och avlopp, anläggande och upprustning av huvudgator och kvartersgator samt iordningställande av tomter för denna etapp. Efterföljande etapper kommer att anläggas i takt med efterfrågan.

## 6 KÄLLOR

Översiktsplan för Håbo kommun. Håbo kommun. 1999.

Detaljplaner inom Krägga herrgårdområdet (Plan nr 216, 253, 262, 282, 322). Håbo kommun. 1989-2003.

Vägledande program för detaljplanering av Krägga-Stämsvik. Håbo kommun. 2003.

Digitalt underlagsmaterial från Håbo kommun.

Digitalt underlagsmaterial från länsstyrelsen i Uppsala län.

Utdrag ur naturvårdsprogram för Uppsala län. Länsstyrelsen i Uppsala län.

Naturvärdesbedömning av Krägga herrgårds omgivningar. Lars-Gunnar Brävander, Inula Miljö. 2005.

Krægga herrgård utvecklingsplan. SWECO FFNS Arkitekter. 2004.

Kostnadsuppskattning för genomförande av utvecklingsplan. Forsen Projekt AB. 2005.

Kulturminnesvårdsprogram för Håbo kommun, Upplandsmuseet Rapport 12. 1987.

Förstudie, Väg 542 anslutning till E18 trafikplats Ekolskrog, samrådshandling. Vägverket. 2002.

Lantmäteriets fastighetskarta skala 1:12 500. Blad 11H1h, 11H2h, 11H1i, 11H2i.