



PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT 2008-04-03

Detaljplan för

KRÄGGA 1:217, DEL AV 1:211

Håbo kommun, Uppsala län

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa nya villatomter i Krägga herrgård-området i närheten av Mälaren. Detaljplanen innehåller huvudsakligen följande förändringar gentemot gällande detaljplaner:

- Bostäder i två våningar (med förhöjt väggliv) tillåts inom område med naturmark längs den norra sidan av infartsvägen till herrgården inom Krägga 1:211. Gällande detaljplan anger prickmark (mark som inte får bebyggas) inom användningen konferensanläggning (C₁).
- Bostäder i en till två våningar (med förhöjt väggliv) tillåts norr om herrgården inom Krägga 1:217. Gällande detaljplan anger konferensanläggning i två våningar (4000 m² bruttoarea).
- Bostäder i en till två våningar (med förhöjt väggliv) tillåts direkt väster om Krägga 1:211 ner mot Mälaren. Gällande detaljplan anger prickmark (mark som inte får bebyggas) samt tennisbanor inom användningen konferensanläggning (C₁).
- Inga upphävanden av strandskyddet erfordras för den nya bebyggelsen.
- Ett gång- och cykelstråk anges längs Mälaren.
- Den allékantade infartsvägen till herrgården tillåts breddas något. Alléträden bevaras.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på konferensanläggningen Krägga herrgård, cirka 5 km från Bålsta i Håbo kommun, vid Mälaren. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande plangränser så att detaljplan 282 släcks ut.

Areal

Planområdets areal är cirka 5,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Krägga 1:217 och 1:211, som helt respektive delvis ligger inom planområdet, ägs av TageHus Förvaltning AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Håbo kommun antagen 2006-06-19 berörs planområdet av tre rekommendationsområden; område VA – *Vissa förändringar-bostäder VA-zon*, område VB 2 *Krägga/Stämsvik – Vissa förändringar-bostäder* samt område NF 6 *Markerna kring Krägga – Bevarandeområde – naturmiljö och friluftsliv*.

För de tre rekommendationsområdena som berör planområdet redovisas följande rekommendationer för markanvändning och bebyggelseutveckling:

VA – Vissa förändringar-bostäder VA-zon

Inom befintligt och planerat VA-ledningsstråk och infrastrukturstråk på landsbygden kan bostäder tillkomma i högre omfattning än i övriga delar av landsbygden. Inom stråken finns särskilt goda infrastrukturförutsättningar för tillkommande bostäder. Ett av huvudstråken sträcker sig mellan Bålsta och Krägga längs med järnvägen och motorvägen i förbindelserelationen Bålsta - Enköping

Rekommendationer o Markanvändning

Nuvarande markanvändning kan kompletteras med nya bostäder utefter stråket. Gårdsbebyggelse och stora träd och alléer bör bevaras och inte förvanskas.

Bebyggelseutveckling

Ny bebyggelse bör tillkomma längs huvudvägarna, främst i anslutning till befintlig bebyggelse och under förutsättning att den är förenlig med de kulturhistoriska värdena samt att VA-frågan går att lösa tillfredsställande. Nya byggnader bör anpassas till befintlig bebyggelse, vad gäller läge, form och utförande...

VB 2 Krägga/ Stämsvik – Vissa förändringar-bostäder

...För närvarande förses området med kommunalt vatten och avlopp via en överföringsledning som har byggts ut från Bålsta. Samtidigt pågår ett arbete med att ersätta äldre detaljplaner med nya för främst befintlig bebyggelse som får bättre anpassade bygggrätter till modern villastandard jämfört med fritidshus. Endast ett mindre antal nya tomter för småhus förutom tomt för skoländamål, tomt för handel och småbåtshamn prövas i ersättningsplanerna. Därefter återstår en större utbyggnad med småhus-tomter på tidigare ej exploaterad mark där detaljplanläggning inte har påbörjats ännu...

NF 6 Markerna kring Krägga – Bevarandeområde –naturmiljö och friluftsliv.

Den norra delen av området utgörs av Åker- och betesmarkerna kring Krägga gård. Den södra delen utgörs av ett barrskogsområde med inslag av olika lundväxter. Inom den södra delen finns ett uppodlat parti, där dock åkrarna numera inte hävdas. Djur- och fågellivet är rikt här. Kräggaområdet är ett omväxlande utflyktsmål.

Rekommendationer o Markanvändning

Nuvarande markanvändning bör fortsatta.

Bebyggelseutveckling

Bebyggelseutveckling ska studeras i ett detaljplaneprogram.

Riksintresse

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. 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 området natur- och kulturvärden. I paragrafen sågs vidare att bestämmelserna ej utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Mälaren är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB.

Detaljplaner

Inom planområdet, som är detaljplanelagt, gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för golfbana vid Krägga. Laga kraft 1989-12-16. (Plan 216)
- Detaljplan för Krägga 1:211, del av. Laga kraft 1999-03-01. (Plan 282)

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.

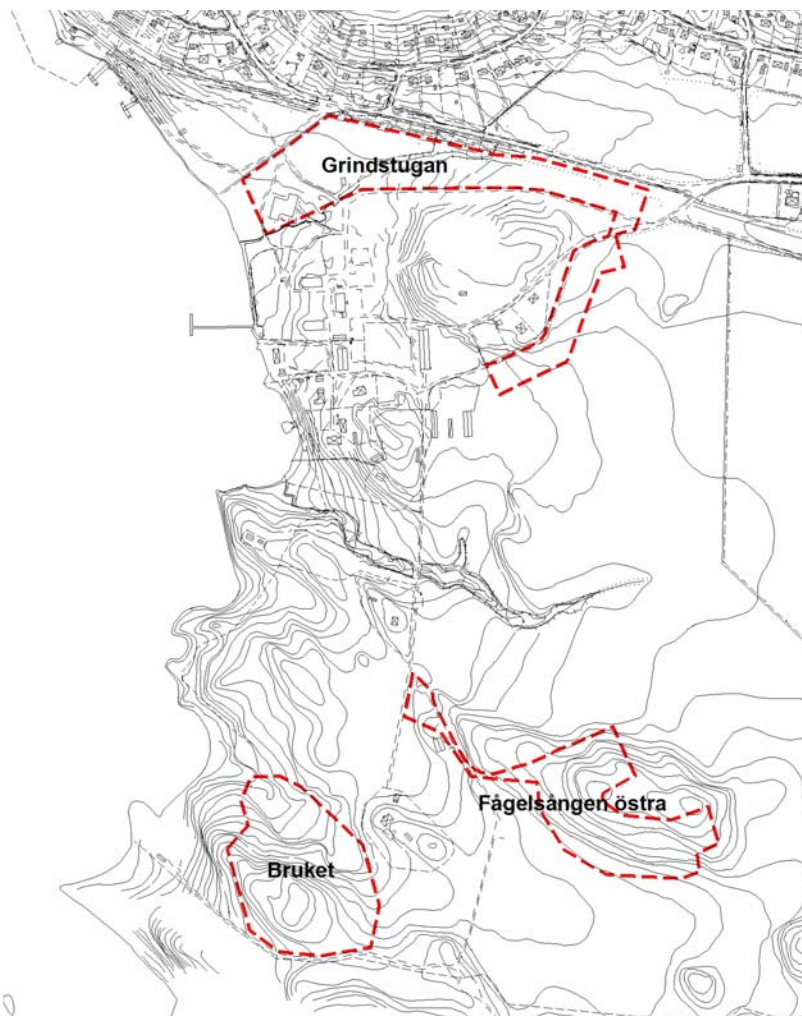
Strandskyddet är sedan tidigare upphävt av Länsstyrelsen (beslut 1989-11-27 respektive tilläggsbeslut 1994-01-12) inom områden som betecknats med B, C1, E1, E2, E3, Y1 och WV1 inom gällande detaljplaner vid Krägga (plan 216, 282 mfl). Dessa områden utgörs av kvartersmark och vattenområde med bryggor.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger till större delen inom område där strandskyddet redan tidigare upphävts, undantaget ett område vid vattnet med beteckningen NATUR i denna detaljplan. Inget behov av ytterligare upphävanden av strandskyddet föreligger.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för Krägga herrgård området under första halvan av 2006. Planprogrammet klarlägger översiktligt förutsättningarna för att bebygga olika delområden med bostäder (se karta på nästa sida). Parallellt med planprogrammet har en översiktlig beskrivning av miljökonsekvenserna av en exploatering av respektive delområde upprättats.



Karta över planprogrammets delområden. Denna detaljplan omfattar den norra delen av Grindstugan.

Kommunala beslut Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott i Håbo kommun beslutade 2005-05-10 att planprogrammet som redovisas ovan fick tas fram för Krägga Herrgård. Programmet godkändes av Kommunstyrelsen 2007-02-05. Något separat beslut för att starta denna efterföljande detaljplaneläggning har inte tagits.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

En behovsbedömning för detaljplanen har genomförts. Behovsbedömningen avser fastslå om detaljplanen innebär en sådan betydande påverkan som ovan nämnts och därmed måste miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Beslut om behovsbedömning, huruvida planen måste miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, har fattats genom delegationsbeslut 2007-05-30 Dnr MTN 2007/77-214 (miljö- och tekniknämnden). Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2007-05-28, DNR 402-5836-2007. Enligt beslut kan inte genomförandet av planen anses medföra betydande miljöpåverkan med följande motivering:

- Detaljplanen berör inte något natura 2000- område
- Detaljplanen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga1 eller bilaga 3.
- Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då bedömningskriterierna i MKB-förordningens 4 bilaga beaktas.
- I och med att detaljplanen gäller ett projekt för sammanhållen bebyggelse berörs den av 5 kap 18§ plan- och bygglagen och antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. I detta fall bedöms planen ej medföra en betydande miljöpåverkan då den varken till användning, utformning eller omfattning medger några betydande förändringar från gällande plan och översiktsplan.

Eftersom ett genomförande av planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. På sid 15-16 i planbeskrivningen under avsnittet *Inverkan på miljön* redogörs för vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan tänkas medföra.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation Planområdet sluttar huvudsakligen i västlig riktning, ned mot Mälarens strand. I Naturvårdsprogram för Uppsala län anges skyddsvärda naturområden av regionalt och lokalt intresse. Planområdet berör i de västra delarna endast en mindre del av ett större 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. Nedan sammanfattas vad som sägs i naturvärdesinventeringen för planområdet.

I planområdets västra del ned mot vattnet bildar vegetationen en buffert mot den kommunala badplatsen. Vegetationen utgörs av en stor blandning av olika trädslag med stort inslag av lövträd med rik undervegetation. Här bör tillgängligheten öka för att nå till och från denna badplats. I detta strandnära läge med den rika vegetationen finns också ett rikt fågelliv. I detta område norr om den anlagda bäckfåran finns möjlighet till bebyggelsekomplettering med några få villor.

I planområdets nordvästra del mellan bäcken och banvallen finns ädellövrik blandskog vid fastighetsgränsen. Här bör en remsa av skogspartiet sparas mot fastighetsgränsen men kan i övrigt ge utrymme för ett begränsat antal villor.

Planområdets östra del längs den allékantade infartsvägen till herrgården utgörs av åkermark. Åkermarken bör hållas i hävd med betesdjur fram till dess området bebyggs.

Geotekniska
förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera och morän. En geoteknisk undersökning kommer att tas fram under samrådet.

Radon

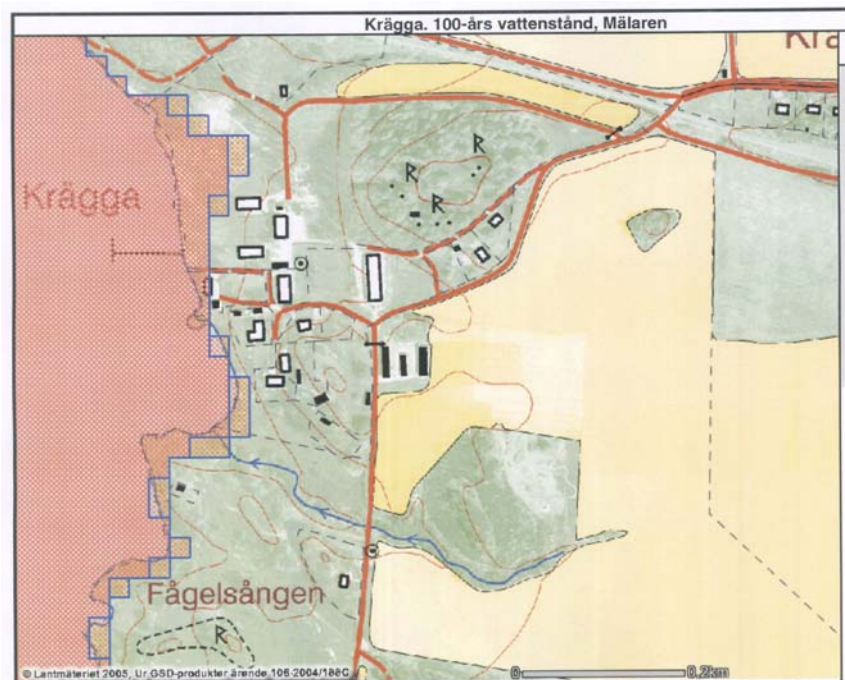
Förekomsten av ev. radon i marken kommer att utredas under samrådet. Bestämmelse har införts i planbestämmelserna, vilket innebär att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

Vattenstånd

Översvämmad yta för 100 års vattenstånd samt högsta vattenstånd för dammdimensionering redovisas på karta nedan. De två västligast belägna bostadstomterna inom planområdet ligger till viss del inom gränsen för högsta vattenstånd för dammdimensionering och byggrätten för konferensanläggning (C₁) ligger helt inom gränsen för högsta vattenstånd för dammdimensionering. Dimensionerande högsta vattennivå för Mälaren är +2,30 möh (meter över havet), vilket avser 100-års flöden. De delar som ligger under +2,30 möh kan översvämmas vid extrema högvattensituationer.

Lägsta nivå i meter
över nollplanet för
grundkonstruktionens
lägsta punkt är
+2,30 möh (b₁)

För att säkerställa att bebyggelsen inte kommer att översvämmas inför planbestämmelse b₁ för bebyggelsen i planområdets västra del som säger att lägsta nivå i meter över nollplanet för grundkonstruktionens lägsta punkt är +2,30 möh.



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

Fornlämningar Planområdet berör inga utpekade fornlämningsområden.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Området är obebyggt förutom grindstugan. I planområdets västra del ligger två befintliga tennisbanor. Dessa används dock i liten utsträckning varför de föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Bostäder, friliggande (B) Friliggande bostadshus i två våningar (med förhöjt väggliv), föreskrivet antal våningar, vind får inte inredas därutöver, tillåts inom område med naturmark längs den norra sidan av infartsvägen till herrgården inom Krägga 1:211. Taklutning för huvudbyggnad ska vara 38 grader.

Friliggande bostadshus i en till två våningar (med förhöjt väggliv), vind får inte inredas utöver två våningar, tillåts norr om herrgården inom Krägga 1:217 samt direkt väster om Krägga 1:211 ner mot Mälaren. Minsta resp. största tillåtna taklutning är 27-38 grader.

För alla B-områden gäller att minsta tomtstorlek får vara 800 m² samt att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m² och största byggnadsarea för garage/förråd är 50 m².

Detaljplaneförslaget innehåller sammanlagt 27 st nya tomter med tomtstorlekar på mellan ca 800 m² och 1 100 m².

För området eftersträvas en god bebyggd miljö med höga arkitektoniska värden, varför ett gestaltningsprogram för den nya bebyggelsen har upprättats, se vidare under rubriken gestaltningsprogram på sid 10.

Huvudbyggnad får uppföras... (v₁) Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter. Högsta byggnadshöjd för fristående garage/förråd är 3,0 meter.

Garagebyggnads taknock... (v₂) För tomter med beteckningen v₂ ska garagebyggnads taknock förläggas parallellt med gatan.

Huvudbyggnad ska placeras... (p₁) För tomter med beteckningen p₁ ska huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från tomtröns. Garage, förråd etc ska placeras minst 6,0 meter från tomtröns längs gata och minst 1,0 meter

från övriga tomtgränser.

Huvudbyggnad ska placeras... (p₂) För tomter med beteckningen p₂ ska huvudbyggnad placeras med långsidan parallell med gatan och 10,0 meter från tomtgräns längs gatan och minst 4,0 meter från övriga tomtgränser. Garage, förråd etc ska placeras minst 12,0 meter från tomtgräns längs gatan och minst 1,0 meter från övriga tomtgränser.

Konferensanläggning (C₁) I detaljplan för Krägga 1:211, del av (Plan 282) finns en byggrätt utlagd för konferensanläggning. Denna detaljplan tas in och släcks ut i samband med nu aktuell detaljplan. Byggrättens yta förs in oförändrad och tillåter byggnad för konferensanläggning i en våning. Byggrätten har försetts med bestämmelsen f₁ som lyder "Värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen särskilt vad gäller tak- och fasadmaterial, färgsättning och takvinkel (sadeltak)". Vidare finns en bestämmelse b₁ som säger att lägsta nivå i meter över nollplanet för grundkonstruktionens lägsta punkt är +2,30 möh.

Gestaltningssprogram 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. Ett gestaltningssprogram har därför tagits fram och som bifogas planen. En planbestämmelse har införts på plankartan som säger att "Utformningen av bebyggelse och vägar ska i huvudsak följa gestaltningssprogrammet " Krägga 1:217, del av 1:211, gestaltningssprogram för detaljplan" som bifogas planen".

I gestaltningssprogrammet redovisas bl a följande övergripande riktlinjer som ska följas i bygglovskedet:

- Genomgående enkla och sammanhållande byggnadsvolymer
- Enhetlig bebyggelse och bebyggelseplacering längs huvudvägen ned mot herrgården
- Materialval och färgsättning som harmonierar med befintlig bebyggelse inom Krägga herrgårds område
- Väl definierade och smala väg/gaturum med grusade vägar som ansluter till den kulturhistoriska miljön
- Bevarande och komplettering av den karaktärsfulla vegetationen

Bebyggelsen längs den allékantade vägen ned mot herrgården förläggs med långsidan mot gatan och på inbördes samma avstånd från vägen/gatan vilket sammantaget ger upphov till en

bebyggelse som på ett karaktärsfullt sätt möter den gamla herrgårdsbyggnaden ner mot Mälaren.

I områdets västra delar kring befintliga tennisbanor ges möjlighet att uppföra en mer varierad bebyggelse som ändå ansluter till den äldre kulturhistoriska bebyggelsen. Bebyggelsen bör även här i första hand förläggas med långsidorna mot vägarna/gatorna.

Service

Närmaste servicecentra ligger i Bålsta cirka 5 km från Kräggaområdet. I Krägga finns en kiosk som är öppen sommartid (sommaraffären). Restaurang, café samt konferensutrymmen finns i den befintliga herrgården. I detaljplan för Kräggaområdet västra finns en tomt för handel vid sommaraffären. Underlaget för någon omfattande form av kommersiell service bedöms dock vara för litet.

Ekolskrog med bensinstation och restaurang är belägen ca 2-3 km norr om planområdet och nås till fots eller med cykel/moped.

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.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är idag relativt god, eftersom området är relativt flackt. Tillgängligheten kommer att vara fortsatt god eftersom bostadsgator planeras samt en gc-väg planeras uppföras längs stranden vilken ökar tillgängligheten till området.

Samtliga nya bostäder för permanent bruk ska uppfylla kraven på tillgänglighet ur handikappsynpunkt även beträffande markens lutning inom fastigheten utomhus.

Friytor

Rekreation

Krægga har goda förutsättningar att erbjuda de boende rekreation med möjligheter att uppleva fina kulturmiljöer samt nå Mälarens stränder på ett lättillgängligt sätt från vägar och promenadstigar. 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 av Krægga.

För att tillgodose allmänhetens behov av att kunna röra sig längs Mälaren planeras en gc-väg utefter stranden upp mot badplatsen som planeras hänga ihop med övriga befintliga och planerade gc-stråk inom Kräggaområdet.

Naturområde (NATUR)

I planområdets centrala del finns en bäckravin som utlagts som naturområde (NATUR) i planen. Här finns idag en sluten lövskog där al dominerar men med inslag av andra lövträd, såsom alm, hägg, ask m.fl. Undervegetationen består huvudsakligen av älgört men även andra högvuxna örter förekommer. Bäckravinen utgör en viktig miljö för många småfåglar som olika sångare, näktergal m.fl. och är ett viktigt inslag i landskapsbilden. Bäckravinen är dock i dag i det närmaste oframkomlig av tät vegetation och själva bäcken är dold i högvuxen vegetation. För att områdets värden ska utvecklas bör enligt naturvärdesinventeringen (Lars-Gunnar Bråvander, Inula Miljö) en utgallring i undervegetation ske som gynnar de träd som bildar krontak. Detta kommer att skugga ut den högvuxna älgörtdominerande floran varvid det kan bli möjligt att få uppleva en skuggig bäckmiljö utmed en mindre stig i området.

Bäckravinen nedersta lopp ligger inom område för konferensanläggning (C₁). Här är bäckravinen genom grävningar och stensättning en trädlös grundare ravin som når ner till stranden. Miljön är fin och gynnar en örtrik flora. Enstaka träd (pilar) bör enligt naturvärdesinventeringen kunna få komma upp, men vegetationen bör slås med maskin regelbundet för att karaktären av blomsteräng ska bibehållas.

Vid Mälaren finns ett grönområde som utlagts som naturområde (NATUR) i planen. Här bildar vegetationen en buffert mot den offentliga kommunala badplatsen norr härom. Vegetationen utgörs av en blandning av olika trädslag med stort inslag av lövträd med rik undervegetation.

Gator och trafik

Vägar

Träd i allén får inte fällas...(n₂)

Tomterna i den östra delen av planområdet nås via den befintliga allékantade vägen ned mot herrgården. Vägen är idag 4,5 meter bred och kantas av ekar. Vägen kan breddas något åt söder utan att träd i allén behöver tas ned. Allén längs vägen har försetts med bestämmelse n₂ som säger att "Träd i allén får inte fällas, träd som skadas ska ersättas med nytt.

Vägen får endast vara grusbelagd (grus)	Tomterna i den västra delen av planområdet matas genom en ny infart från vägen ned mot herrgården. Vägarna får endast vara grusbelagda (grus) för att ansluta till områdets karaktär.
Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g)	Vägområdena läggs på kvartersmark och säkerställs genom bestämmelsen g, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
GC-väg	För att tillgodose allmänhetens behov av att kunna röra sig längs Mälaren planeras en gc-väg utefter stranden upp mot badplatsen som planeras hänga ihop med övriga befintliga och planerade gc-stråk inom Kräggaområdet. Bestämmelsen gång ₂ har införts inom C ₁ -området längs Mälaren som säger att "Gc-väg, som ej får asfaltbeläggas, får uppföras med en bredd på max 3,5 m".
Gc-väg, som ej får asfaltbeläggas, får uppföras... (gång ₂)	Området har även försetts med beteckningen x som säger att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
Marken ska vara tillgäng... (x)	En smal grusad gc-väg planeras även på den norra sidan av vägen ned mot herrgården, mellan raden med lindar och den föreslagna bebyggelsens tomtmark.
Kollektivtrafik	Området 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 åtta gånger per dag på vardagar. Busstrafik finns även på helger. Närmaste busshållplats heter Krägga herrgård och är belägen vid Segerstavägen vid infarten till herrgårdsområdet. Kollektivtrafiken ses över årligen.
Parkering	Parkeringsbehovet för den nya bostadsbebyggelsen ordnas inom de egna tomterna.

Störningar

Buller	Den nya bebyggelsen bedöms alstra ca 150-200 fordon/års-medeldygn. Bebyggelsen längs vägen ned mot herrgården föreslås anläggas på ett avstånd av ca 16 meter från vägmitt. Enligt en schablonmässig beräkning uppnås ekvivalent bullernivå 55 dBA, med tillåten hastighet 30 km/h, först vid ett trafikflöde på ca 3000 fordon/årsmedeldygn. Trafikflödet längs vägen ned mot herrgården uppskattas bli lägre, även inkluderat trafik till herrgården. Den ekvivalenta bullernivån vid fasad (vilket riktvärdet avser) bedöms därmed komma att ligga under gällande riktlinjer.
--------	--

Inga andra störningar bedöms uppkomma av detaljplanens genomförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Pumpstation (E)
Körväg till vatten- och avloppspumpstation (körväg)

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Närmaste anslutningspunkt finns vid pumpstationen (E) inom naturområdet (NATUR) i planområdets västra del. Anslutningsledning löper från denna anslutningspunkt ner mot herrgården. En väg löper till pumpstationen som försetts med bestämmelsen körväg – Körväg till vatten- och avloppspumpstation.

Allmänna anvisningar för VA-arbeten i Håbo kommun ska följas.

El och Tele

Planområdet är anslutet till Graninges nät.

TeliaSonera har idag jordförlagda kablar och rör i planområdets västra delar. Dessa behöver flyttas vid en exploatering av området, vilket bekostas av exploatören.

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u)

u-områden har utlagts där ledningar för VA och el etc ligger inom planområdet.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet samt herrgården med tillhörande byggnader (utanför planområdet) planeras i första hand att anslutas till en gemensam närvärmecentral som placeras i befintligt pannhus för herrgården alternativt i en ny byggnad invid herrgården. Värmen hämtas från luftvärmepumpar eller från vattenvärme (Mälaren). Vid energitoppar används förslagsvis bioolja. I andra hand planeras uppvärmning ske med enskilda luftvärmepumpar.

Bebyggelsen inom planområdet planeras att förses med vattenburna värmesystem.

Avfall

Området omfattas av Håbo kommuns system för avfallshantering, vilket innebär källsortering. Avfallshantering sker genom att egna tunnor ställs fram längs gatan vid varje fastighet.

Återvinningsstation finns vid infarten till Krägga, strax väster om järnvägsbron.

Räddningstjänst Planområdet är beläget inom ca 15 minuters insatstid från Räddningstjänsten i Bålsta.

Administrativa frågor Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Inverkan på miljön Naturmiljö
Bebyggelsen som planeras inom planområdet har huvudsakligen förlagts till mark som i gällande detaljplan anger byggrätt för konferensanläggning samt till mark som inte inrymmer några särskilt utpekade naturvärden enligt naturvärdesinventering framtagna av Lars-Gunnar Brävander, Inula Miljö.

Strandskydd

Bebyggelsen har förlagts till områden där strandskyddet redan tidigare är upphävt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Eftersom planområdet ligger inom område som utpekats som värdefull kulturmiljö av lokalt intresse har ett gestaltungsprogram tagits fram som redovisar riktlinjer för hur ny bebyggelse bör utföras för att ta särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En planbestämmelse har införts på plankartan som säger att "Utformningen av bebyggelse och vägar ska i huvudsak följa gestaltungsprogrammet " Krägga 1:217, del av 1:211, gestaltungsprogram för detaljplan". Den nya bebyggelsen bedöms utifrån ovanstående inte medföra negativa konsekvenser på kulturmiljö och landskapsbild.

Friluftsliv

Bebyggelsen inom Grindstugan föreslås huvudsakligen inom områden som i gällande detaljplaner får byggas, varför det rörliga friluftslivet inte bedöms påverkas nämnvärt.

Markförhållanden

De geotekniska förhållandena samt förekomsten av radon i marken kommer att utredas under samrådet.

Luft

Den biltrafik som genereras av den nya bebyggelsen medför luftföroreningar i planområdet och dess närhet. Trafikmängden är

dock förhållandevis liten; varför förändringen i luftkvalitet till följd av den ökade trafiken knappast bedöms bli märkbar.

Buller

Se beskrivning av buller på sid 13.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Håbo kommun. Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med SWECO FFNS Arkitekter i Falun genom arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Ittur Progressum AB.

Bålsta i juni 2007, rev september 2007

Kim Hultén
Bygg- och miljöchef

Marie Ahnfors
Planarkitekt

Brita Christiansen
Kommunarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT 2008-04-03

**Detaljplan för
KRÄGGA 1:217, DEL AV 1:211**
Håbo kommun, Uppsala län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sommaren 2007, och ställas ut under hösten 2007, för att sedan antas under vintern 2007/2008.

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägare inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

**Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap** Kommunen ska ej vara huvudman för i planen ingående allmän platsmark. TageHus Förvaltning AB, som äger berörd mark, föreslås vara huvudman.

Avtal TageHus Förvaltning AB kommer i samarbete med Ittur Progressum AB att uppföra och sälja småhus inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTA LIGA FRÅGOR

Fastighetsägare Fastigheterna Krägga 1:217 och 1:211 ägs av TageHus Förvaltning AB.

Fastighetsbildning Syftet med detaljplanen är att avstyckning ska ske av 27 fastigheter för småhusbebyggelse. Vid fastighetsbildning ska detaljplanens gränser följas. Kvartersmark avsedd för gemensamhetsanläggningar ska avstyckas som en samfällighet som ska ägas av de nya bostadsfastigheterna.

Gemensamhetsanläggning Genom förrättningar som genomförs av lantmäteriet regleras anläggande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Gator, naturmark, vattenförsörjning etc samt driftkostnader kan regleras inom ramen för anläggningsförrättningar.

En vägsamfällighet avses bildas för vägar inom planområdet. Samtliga nybildade bostadsfastigheter ska ha del i gemensamhetsanläggningen.

Ledningar

Område som i detaljplanen betecknas med u ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar och upplåtas med ledningsrätt till förmån för ledningsinnehavaren.

TeliaSonera har idag jordförlagda kablar och rör i planområdets västra delar. Dessa behöver flyttas vid en exploatering av området, vilket bekostas av Ittur Progressum AB.

Fastighetsredovisning

Fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av miljö- och teknikförvaltningen, Håbo kommun. Denna kommer att ligga till grund för utställning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ittur Progressum AB bekostar upprättandet av detaljplanen.

Kostnader för genomförande av detaljplanens intentioner inom områden som ingår i gemensamhetsanläggningen (g) liksom bildandet av den nya samfälligheten bekostas av Ittur Progressum AB. Inom kvartersmark och allmän plats svarar respektive fastighetsägare för genomförandekostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundkarta

Grundkartan ajourförs av Tekniska Förvaltningen, Håbo kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

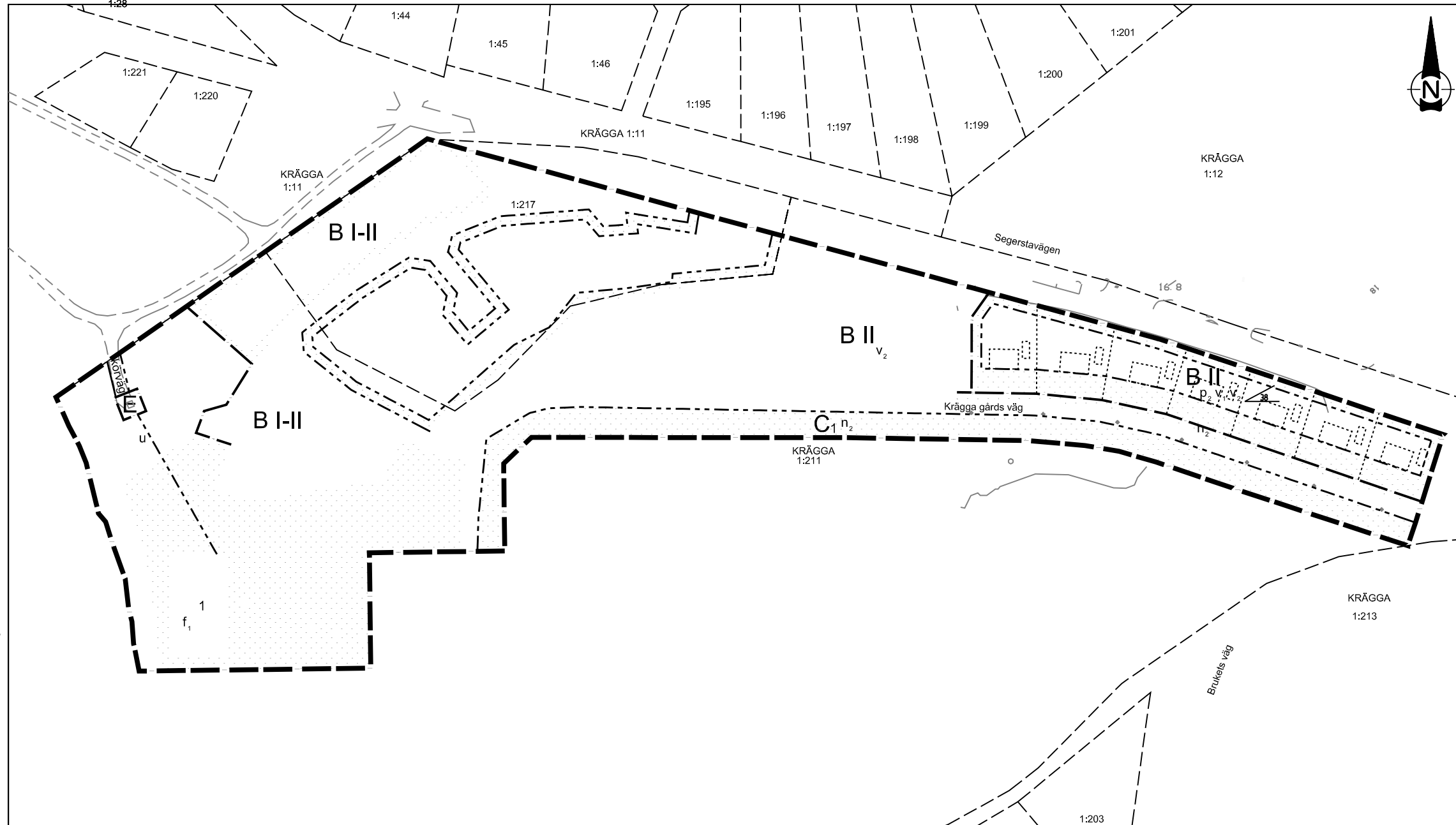
Detaljplanen har upprättats av Håbo kommun. Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med SWECO FFNS Arkitekter i Falun genom arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Ittur Progressum AB.

Bålsta i juni 2007, rev september 2007

Kim Hultén
Bygg- och miljöchef

Marie Ahnfors
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringsingenjör



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och omformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- - - Användningsgräns
- · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR** Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder, friliggande
- C₁** Konferensanläggning
- E** Pumpstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- körväg Körväg till vatten- och avloppspumpstation

UTNYTTJANDEGRAD

Följande utnyttjandegrad gäller inom med B betecknat område

-
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m² per tomt
- Största byggnadsarea för garage/förråd är 50 m² per tomt

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- n₂ Träd i allén får inte fällas, träd som skadas ska ersättas med nytt
- gång₂ Gc-väg, som ej får asfaltbeläggas, får uppföras med en bredd på max 3,5 m
- grus Vägen får endast vara grusbelagd

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- p₁ placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Garage, förråd etc ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns längs gata och minst 1,0 meter från övriga tomtgränser.
- p₂ Huvudbyggnad ska placeras med längsidan parallell med gatan och 10,0 meter från tomtgräns längs gatan och minst 4,0 meter från övriga tomtgränser. Garage, förråd etc ska placeras minst 12,0 meter från tomtgräns längs gatan och minst 1,0 meter från övriga tomtgränser.
- I Högsta antal våningar
- I-II Lågsta resp. högsta antal våningar. Vind får inte inredas utöver två våningar
- II Föreskrivet antal våningar. Vind får inte inredas därutöver
- v₁
- v₂ Garagebyggnads taknock ska förläggas parallellt med gatan
- 27-38 Minsta resp. största taklutning i grader
- 38 Taklutning för huvudbyggnad ska vara 38 grader
- Utformningen av bebyggelse och vägar ska i huvudsak följa gestaltungsprogrammet "Krägga 1:217, del av 1:211, gestaltungsprogram för detaljplan" som bifogas planen
- f₁ Värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen särskilt vad gäller tak- och fasadmateriäl, färgsättning och takvinkel (sadeltak)
- b₁ Lågsta nivå i meter över nollplanet för grundkonstruktionens lägsta punkt är +2,30 möh
- Byggnad ska utföras i radonsäkert utförande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

HÄBO KOMMUN
Miljö- och Teknikförvaltningen
746 80 BÄLSTA
TEL. 0171-525 00 FAX. 0171-563 33

Handlingarna består av:
-Plankarta
-Planbeskrivning
-Genomförandebeskrivning
-Gestaltungsprogram
-Behovsbedömning
-Samrådsredogörelse
-Grundkarta
-Fastighetsförteckning

**DETALJPLAN FÖR
KRÄGGA 1:217, DEL AV 1:211**

HÄBO KOMMUN UPPSALA LÄN
UPPRÄTTAD JUNI 2007, rev. SEPT. 2007

Beslutsdatum
Godkänd
2007-12-04
Antagen
Lagakraft
2008-04-03

Kim Hultén
Bygg- och miljöchef

Marie Ahnfors
Planarkitekt

Britta Christensen
Kommunarkitekt

Nr
378

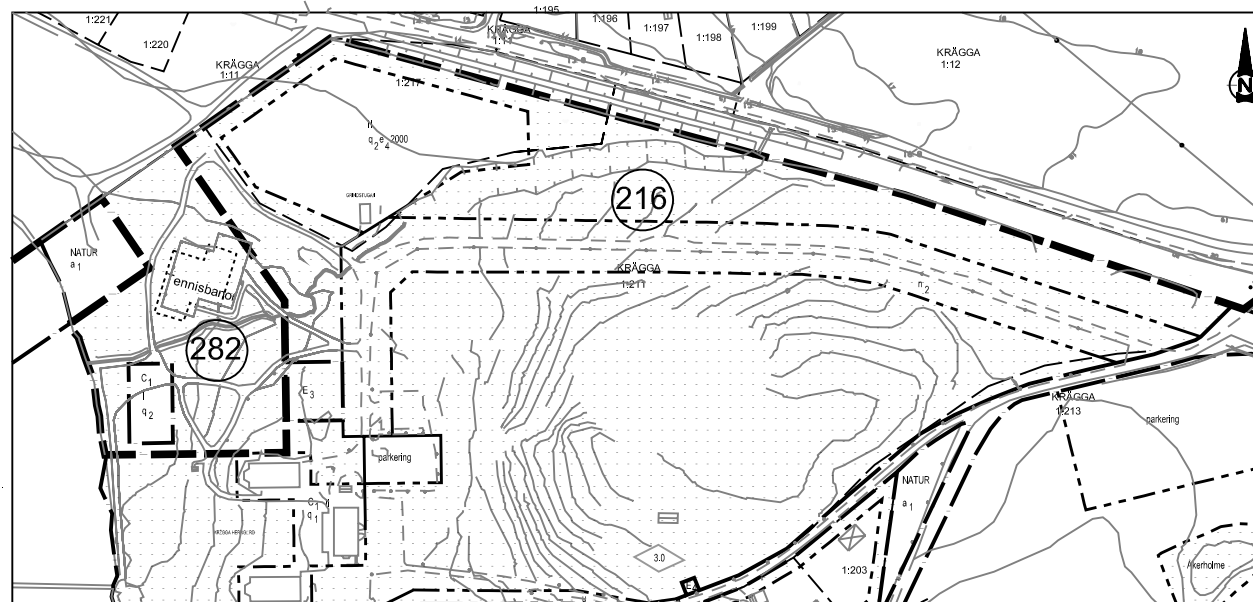
Flygfoto från 2006



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- 0:00 Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Byggnader, uthus
 - Staket
 - Slänt
 - Väg
 - Gångstig
 - Nivåkurvor
 - 000.0 Avvägd höjd
 - + Rutnätspunkt

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
KOORDINATSYSTEM: POLÄRT SR83
HÖUDSYSTEM: RIKETS 1900
ALJOURNÖRES AV:
MILJÖ- OCH TEKNIK-FÖRVALTNINGEN, HÄBO KOMMUN

GAMLA PLANER



Gällande detaljplaner 216 Laga kraft 1989-12-16 282 Laga kraft 1999-03-01

SKALA A1= 1:2000, A3=1:4000