

Detaljplan för  
Lennartsnäs 2:9, Hammaren  
Upplands-Bro kommun

## **FÖRSTUDIE TILL PROGRAMHANDLING**



*Flygbild över Lennartsnäs Säteri och det föreslagna bebyggelseområdet.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
BAKGRUND OCH SYFTE	3
<b>FÖRSLAG</b>	<b>4</b>
NY BEBYGGELSE	4
TRAFIK	5
PARKERING	5
VATTEN , AVLOPP OCH DAGVATTEN	6
GESTALTNING	6
<b>NULÄGESBESKRIVNING</b>	<b>7</b>
LÄGESBESTÄMNING	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
NUVARANDE MARKANVÄNDNING	7
SERVICE	8
NATUR	8
FRILUFTSLIV	9
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>9</b>
ÖVERSIKTSPLAN	9
RIKSINTRESSEN OCH VÄRDEFULLA OMRÅDEN	10
STRANDSKYDD	10
<b>KONSEKVENSER</b>	<b>11</b>
MILJÖBEDÖMNING	11
ÖVRIG PÅVERKAN	11
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>11</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>11</i>
<i>Geologi</i>	<i>11</i>
<i>Fornlämningar</i>	<i>11</i>
<i>Föroreningar i mark</i>	<i>12</i>
<i>Radon</i>	<i>12</i>
<i>Trafik</i>	<i>12</i>
<i>Räddningstjänst</i>	<i>12</i>
<i>Buller</i>	<i>12</i>
<i>Djurhållning</i>	<i>13</i>
<i>Kultur, natur och landskapsbild</i>	<i>13</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>13</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>13</i>
<b>ÖVRIGT</b>	<b>14</b>
FÖRHANDSKONTAKT MED LÄNSSTYRELSEN	14
<b>FORTSATT ARBETE</b>	<b>14</b>
ARBETSORGANISATION	14
UTREDNINGAR	14
<b>PRELIMINÄR TIDPLAN</b>	<b>14</b>

## INLEDNING

### Bakgrund och Syfte

Lennartsnäs Säteri har varit i privat ägo sedan 1831 och har övergått till nästa generation genom förtida arvskifte. Idag bedriver säteriet jord- och skogsbruk tillsammans med olika hästverksamheter. Gården ska fortsätta att bedriva sin verksamhet med samma inriktning som tidigare. För att säkerställa gårdens framtid vill nuvarande ägarna stycka av och sälja mark.

Det öppna kulturlandskapet på Lennartsnäshalvön förutsätter jord- och skogsbruk i vissa proportioner. Jord- och skogsbruket får idag allt mer problem med lönsamheten och detta medför att det i framtiden kan bli svårt att garantera bevarandet av kulturlandskapets öppna form. Gårdens fortlevnad är en förutsättning för att kulturlandskapet skall kunna bevaras och friluftslivets intressen tillgodoses.

Syftet med förstudien är att undersöka förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse vid Lennartsnäs säteri. Nyttillskottet föreslås utgöra en försiktig komplettering av den befintliga gårdsmiljön. Utformning och gestaltning ska vara väl anpassad till den befintliga bebyggelsen och landskapsmiljön. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås utgöra ett hästnära boende. Detta innebär att hushållen ska ha tillgång till minst en boxplats per bostad med tillhörande anordningar såsom beteshagar och paddock mm.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen har inte stöd i kommunens översiktsplan och därför behöver ett program tas fram till den kommande detaljplanen.



*Lennartsnäs Säteri, stallbyggnaden.*

## FÖRSLAG

### Ny bebyggelse

Säteriets ambition med den nya bebyggelsen är en försiktig komplettering med mellan 10-15 tomter. Ovanför det befintliga trädgårdsmästeriet, i direkt anslutning till gårdens bebyggelse, ligger Hammaren som utgör ett lämpligt område för en komplettering. Bebyggelsen föreslås ingå i ett hästnära boende och de boende kommer att ha tillgång till individuella hästboxar i stallanläggningen samt övriga tillhörande anordningar. I samband med detaljplaneläggningen ska boendet knytas till hästverksamheten. Inriktningen mot hushåll med hästintresse gör att skyddsavståndet för att förhindra spridning av allergener från hästar inte behöver tillämpas.

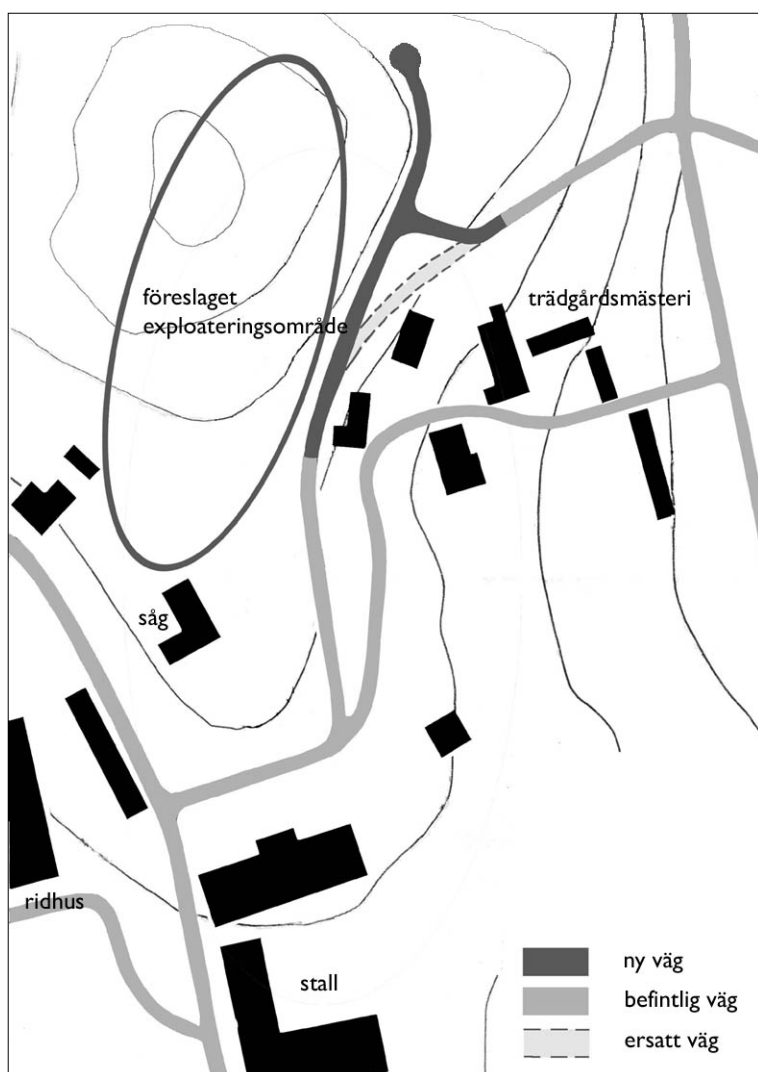
Området Hammaren, som ingår i Lennartsnäs 2:9, består av en sydostvänd sluttning med blandskog ovanför logen och det till Lennartsnäs 2:2 tillhörande trädgårdsmästeriet. Höjdskillnaden mellan Hammarens högsta punkt och trädgårdsmästeriet är cirka 25-30 meter. Ovanför trädgårdsmästeriet och i anslutning till dess byggnader föreslås en ny samlad bebyggelse om 10-15 friliggande enbostadshus. Efter utglesningen av gran och tall med bevarande av värdefulla lövträd får tomterna utsikt över slottsträdgården, parken och Görvälnfjärden. Nivåskillnaden mellan tillfartsvägen och den bakomliggande höjden är tio meter, vilket medför att trädkonturen kommer att fortsätta råda över bebyggelsen.



Lennartsnäs säteri med föreslaget bebyggelseområde.

## Trafik

Tillfarten till säteriet går idag väster om Hammaren medan slottet nås via allén på den östra sidan. Befintlig bebyggelse på Hammaren och trädgårdsmästeriet nås idag via en stickväg västerifrån och den nya villabebyggelsen kommer att matas från denna. Exakta läget på ny tillfartsväg får studeras närmare i detaljplaneskedet. Befintlig anknötning till slottsallén är alltför brant vintertid och avses inte nyttjas. Idag generar verksamheten inom Lennartsnäs säteri mellan 200-300 passager per dygn varav hästanläggningen genererar 60-100. Den nya bebyggelsen uppskattas generera en ökning av 50-60 passager per dygn. Huvudvägen ut till Lennartsnäs kommer att behöva breddas och genomförandet av detta får bekostas av markägaren.



Exploateringsområdet med befintliga och föreslagna ny väg.

## Parkering

Parkering planeras ske på tomtmark.



### **Vatten , avlopp och dagvatten**

Den nya bebyggelsen planeras kunna försörjas lokalt med såväl vatten som avlopp, vilket kommer att studeras mer ingående under detaljplaneskedet. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

### **Gestaltning**

I samband med en detaljpaneläggning kommer bebyggelsens utformning att regleras noggrant. Gestaltungsbestämmelser kommer att upprättas för att garantera att stor hänsyn tas till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet och gårdsmiljön.

Bebyggelsens utformning och placering i landskapet får studeras närmare i detaljplaneskedet.



*Skogsklädd sluttning vid Hammaren, föreslås bebyggas med 10-15 byggnader.*

## NULÄGESBESKRIVNING

### Lägesbestämning

Lennartsnäs 2:9 ligger på den nedre delen av Lennartsnäshalvön, 4 km från Kungsängen.

### Markägoförhållanden

Fastigheten 2:9 är i privat ägo och omfattar cirka 200 ha jordbruks- och tomtmark samt cirka 290 ha skogsmark. Delar av jordbruksmarken nyttjas för en större ridanläggning.



*Lennartsnäs, söder om Kungsängen.*

### Nuvarande markanvändning

Lennartsnäs Säteri uppfördes på 1600-talet och har en ståtlig huvudbyggnad uppförd i karljohansstil. Säteriet har en välbevarad herrgårdsmiljö med huvudbyggnaden vackert belägen i en park med arbetarbostäder och tidstypiska ekonomibygnader från 1900-talets början. De intilliggande arrendegårdarna Körsvik och Kummelvik hade under 1900-talet mindre trädgårdsanläggningar. Till herrgården hörde underlydande torp som låg i utkanten av godsets marker. Av dessa finns fyra bevarade i skogsbrynen väster om gården: Nybygget, Hedersberg, Skogstorp samt Stora och Lilla Tuna.

Lennartsnäs säteri utgörs av en samlad gårdsbebyggelse med ett 20-tal bostads- och ekonomibygnader. Själva slottet ligger vid stranden av Mälaren på en egen fastighet Lennartsnäs 2:2, som inte ägs av säteriet.

Vid sidan av jord- och skogsbruket bedriver Lennartsnäs säteri hästverksamheter. Anläggningen omfattar en stallbyggnad med 45 boxar och totalt rymmer 57 hästar med föl- och sidostall. Här finns ett modernt ridhus på drygt 1300 m<sup>2</sup> byggt på 1990-talet. I direkt anslutning till stallet finns en paddock och i närheten finns betes- och rasthagar. I området finns kilometervis av ridvägar förutom de småvägar som förbinder åkrarna och de hus som finns på ägor. Stallet drivs privat och är inriktat på dressyr och hoppning. Här anordnas mindre regionala tävlingar samt kurser med inhyrda gästränare och instruktörer. Säteriet har även idag ett 15-tal uthyrda bostäder.



*Ridhuset med paddock och hästhagar.*

### **Service**

Ingen privat eller offentlig service finns i omgivningen. Närmaste fullständiga utbud finns i Kungsängen. Den befintliga bebyggelsen har idag behov av viss samhällsservice men underlaget är för litet. Med ny bebyggelse kommer behovet av service att öka men fortfarande bedöms underlaget vara för litet för lokal försörjning.

### **Natur**

Halvöns odlingsmark utgörs av gammal sjöbotten med uppstickande öar. Rester av gamla strandlinjer finns i de gamla väglägena. Odlingsmarkerna nyttjas för livsmedelproduktion och bete. De uppstickande öarna är till större delen beväxna med barrskog och ute på odlingsmarken finns solitära ekar och dungar av ekar. Mindre partier har planterats med ädellövskog under senare delen av 1900-talet.



## Friluftsliv

Lennartsnäs ingår i ett område som är av riksintresse för friluftslivet. Närheten till Kungsängen gör att Lennartsnäshalvön utgör ett viktigt friluftsområde. Halvön genomkorsas av en vandringsled, Upplandsleden.

Allmänna badplatser finns på den västra sidan av Lennartsnäshalvön. Inom Lennartsnäs finns inga naturliga naturhamnar.



*Odlingsmark med solitära ekar.*

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella området är inte detaljplanelagt.

### Översiktsplan

Utanför tätorterna omfattas huvuddelen av Upplands-Bro kommun av landsbygd. Översiktsplanen anger att i princip enbart pågående markanvändning ska fortgå, dvs främst jord- och skogsbruk. Bostäder kan lokaliseras inom områden oberoende av att översiktsplanen enbart anger att pågående markanvändning skall fortgå. Bebyggelseutvecklingen inom landsbygd delen kommer att bestå av i första hand mindre kompletteringar av bostäder.

Översiktsplanen anger generella riktlinjer för ny bostadsbebyggelse på landsbygden. Ny bebyggelse skall lokaliseras och anpassas med hänsyn till landskapsbilden och den lokala byggnadstraditionen. Inom kulturhistoriskt värdefulla miljöer är kraven på anpassning högre. Riktlinjerna för ny bebyggelse är att grupper av ny bebyggelse kan medges, dock i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Lokaliseringen ska ha en godtagbar VA-lösning samt att behovet av service, exempelvis skolbussförsörjning, kan tillgodoses på ett lämpligt sätt. En utbyggnad av gruppbebyggelse skall föregås av en planutredning eller planläggning. All ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse och landskapsmiljö. Inom områden med särskilda natur- och kulturintressen ställs större krav på lokalisering och utformning.

### **Riksintressen och värdefulla områden**

Lennartsnäs ligger inom ett område av riksintresse för kulturminnesvård enligt 3 kap 6 § MB samt inom ett område som är kulturhistoriskt värdefullt. Lennartsnäs är en välbevarad herrgårdsmiljö som har satt stor prägel på det omgivande odlingslandskapet.

Södra Lennartsnäshalvön utgör ett större opåverkat naturområde som till största delen består av ett öppet och herrgårdspräglat kulturlandskap och några större barrskogspartier. Djurlivet är rikt och växtlivet varierat. Lennartsnäs och dess Mälarskärgård ingår i ett ekologiskt känsligt område och utgör ett värdefullt naturområde där intrång som kan skada miljön inte medges. Anläggningar bör endast medges under förutsättning att natur- och kulturvärdena ej kommer till skada. Vattenområdena utanför Lennartsnäs utgör viktiga produktionsområden för fisk. Mälaren är av riksintresse för yrkesfisket och området har även stor betydelse för fågellivet.

Lennartsnäs ingår också i ett område som är av riksintresse för friluftslivet enligt 4 kap 2 § MB. Läget vid Mälaren samt närheten till Kungsängens tätort gör att området har stor betydelse för friluftslivet. Samtidigt är området känsligt för störningar från friluftslivet, exempelvis buller från båttrafiken, och förändrad skötsel.

Ett reservat för serviceledning med naturgas går i nord-sydlig riktning genom Lennartsnäshalvön och är av riksintresse.

Säteriets gårdsmiljö är redovisat som "samlad bebyggelse" och här gäller generell bygglovplikt för olika åtgärder.

### **Strandskydd**

Kusten vid Lennartsnäs säteri har ett utökat strandskydd på 300 meter.

## KONSEKVENSER

### Miljöbedömning

En behovsbedömning för att avgöra om planen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan skall göras. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser upprättas. Behovsbedömning kommer att göras i programskedet.

### Övrig påverkan

Ny bebyggelse kan påverka eller påverkas av olika faktorer och kan behöva utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

#### *Vatten och avlopp*

Kommunalt vatten och avlopp saknas inom Lennartsnäs säteri. Idag tar säteriet vatten från en befintlig vattentäkt vid Ekängarna öster om området Hammaren. En översiktlig Va-utredning är gjord som visar att vattenförsörjningen till ny bebyggelse kan ske från den befintliga vattentäkten. Vattentillgången är god men ytterligare en brunn kan eventuellt behövas när uttaget ökar. Kapacitet och vattenkvalitet på färskvatten får utredas vidare.

Lennartsnäs säteri saknar idag fullgod spillvattenhantering varför ett nytt reningsverk föreslås till den nya bebyggelsen. Området föreslås avledas med självfall till ett separat reningsverk som även kan utformas med möjlighet att ta emot spillvatten från befintliga byggnader inom närliggande område. Efter rening avleds spillvattnet via ledningar och dike till Mälaren tillsammans med dagvattnet.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska omhändertagas lokalt. Recipient för dagvatten är Mälaren efter avledning i ledningar och diken. Någon rening av dagvatten före utsläpp i recipient har inte bedömts som nödvändig. Det kan dock bli nödvändigt med fördröjningsmagasin, vilket får utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

#### *Geologi*

Landskapstypen inom Lennartsnäshalvön kännetecknas geologiskt sätt av ett sprickdalslandskap som är typiskt för Mälardalen med förhållandevis stora och öppna sedimentfyllda dalgångar. I samband med detaljplanläggning och bygglovsprövning skall erforderliga geotekniska undersökningar utföras som närmare klarlägger eventuella risker och därmed förutsättningar för grundläggning och byggande.

#### *Fornlämningar*

Inga kända eller registrerade fornlämningar finns i området. Området kan komma att behöva undersökas närmare i detaljplaneskedet för att säkerställa att inga fornlämningar förekommer.

*Föreningar i mark*

Enligt översiktsplanen finns en nedlagd deponi vid Lennartsnäs. Deponien utgjordes av en gödselstack och finns enligt säteriet idag inte längre kvar. Behov av vidare undersökning kan finnas.

Inom planområdet finns en gammal soptipp för främst trädgårdsavfall. Denna ska grävas bort och i samband med detta skall innehållet närmare analyseras och lämpliga åtgärder eventuellt vidtas.

*Radon*

Markförhållandena behöver utredas ur radonrisksynpunkt. I samband med detaljplanering och bygglovsprövning skall erforderliga undersökningar utföras som närmare klarlägger behov av eventuella skyddsåtgärder.

*Trafik*

Befintlig huvudväg till Lennartsnäs är relativt smal och tillåter endast möte av två personbilar som framförs i låg fart. Längs vägen finns mötesplats som kan nyttjas av större fordon och jordbruksredskap. Det kan bli aktuellt med en viss breddning av tillfartsvägen för att tillåta att två fordon kan mötas problemfritt. Lämplig vägbredd ligger runt 4,5 meter. Onödigt intrång på kulturlandskapet ska undvikas.

Idag generar verksamheten inom Lennartsnäs säteri mellan 200-300 passager per dygn varav hästanläggningen generar 60-100. Det trafiktillskott som den föreslagna bebyggelsen kommer att generera får studeras vidare i det kommande planarbetet. Troligtvis kommer trafiktillskottet att vara relativt litet jämfört med dagens situation.

Det tänkta exploateringsområdet och dess omgivning är i privat ägo varför vägarna inte blir kommunala utan enskilda. Ny bebyggelse kommer att påverka befintliga samfälliga vägar, vilket får undersökas vidare.

Exploateringen kommer inte att påverka den befintliga gamla allén till slottet.

*Räddningstjänst*

Tillfartsvägarnas standard måste uppfylla räddningstjänstens krav på framkomlighet. En breddning av vägar kan därför bli aktuell.

*Buller*

Enligt översiktsplanen påverkas Lennartsnäshalvön idag av buller från Frölunda flygplats, motorbåtsljud inom strandnära områden samt av visst flygbuller från flygstråken till och från Arlanda flygplats. Bullerpåverkan på ny bebyggelse ska undersökas närmare i det kommande planarbetet.



*Djurhållning*

Boverket rekommenderar ett avstånd på 500 meter till ridanläggningar pga lukt, buller samt de allergener som förekommer från hästar.

Kommunens översiktsplan anger riktlinjer utanför tätortsområden, i anslutning till samlad bebyggelse, mellan bostadshus och häststall. Avståndet skall vara minst 200 meter. Mindre skyddsavstånd kan råda om vegetation och topografiska förhållanden erbjuder likvärdigt skydd som skyddsavstånd.

Vidare sägs att vid nyplanering av speciella sk hästbyar, med direkt koppling mellan boende och hästhållning, kan mindre skyddsavstånd tillämpas.

De rekommenderade skyddsavstånden kommer att frångås då den föreslagna bebyggelsen ska utgöra ett hästnära boende.

*Kultur, natur och landskapsbild*

Lennartsnäs ingår i ett riksintresse för kulturminnesvård vilket ställer stora krav på utformningen av den nya bebyggelsen. Lennartsnäs säteri har i hög grad satt sin prägel på området och dominerar idag det öppna och kuperade odlingslandskapet. Bebyggelsen kommer att förläggas i en skogsbeväxt sluttning och viss vegetation kommer att behöva tas bort.

Ny bebyggelse skall lokaliseras och anpassas med hänsyn till landskapsbilden och den lokala byggnadstraditionen. Värdefull natur ska bevaras. Bebyggelsens utformning samt anpassning och placering i landskapet får studeras närmare i det kommande planarbetet. Gestaltungsprogram avses upprättas.

*Riksintressen*

Ett reservat för serviceledning med naturgas går i nord-sydlig riktning genom Näslandet och är av riksintresse. Riksintresset påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen.

*Strandskydd*

Vid Lennartsnäs gäller ett utökat strandskydd på 300 meter. Det föreslagna exploateringsområdet ligger mer än 300 meter från vattnet och berörs därför inte av det utökade strandskyddet.

## ÖVRIGT

### Förhandskontakt med länsstyrelsen

Vid ett möte med länsstyrelsens planenhet 2003-02-20 förordades att detaljplanarbetet för det aktuella området bör föregås av ett planprogram, då översiktsplanen inte innehåller några samlade utbyggnadsområden inom Lennartsnäs. Länsstyrelsen uppfattning är att endast mindre enklaver om 10-15 hus kan komma ifråga.

## FORTSATT ARBETE

### Arbetsorganisation

Den föreslagna bebyggelsen är ett privat initiativ av Lennartsnäs säteri. Bebyggelsen utreds i samarbete med Gillberg Arkitekter.

Förstudien har upprättats av Studio I-II Arkitekter i samarbete med Upplands-Bro kommun och Gillberg Arkitekter.

Tillhörande och kommande utredningar samt planhandlingar tas fram av Lennartsnäs säteri.

Ulf Gillberg Arkitekter AB  
Ynglingagatan 15  
113 47 Stockholm  
08-555 299 23

Studio I-II Arkitekter  
Pontonjärgatan 37  
112 37 Stockholm  
08-785 05 60

### Utredningar

Följande utredning är framtagen:

- Principförslag Va- försörjning, Lennartsnäs Säteri området Hammaren. SWECO VIAK AB 2004-06-17.

### Preliminär tidplan

- Förstudie till program, begäran om program- och planuppdrag, kommunstyrelsen 2006-01-18.
- Godkännande av program och beslut om samråd, kommunstyrelsen 2006-03-29.
- Samråd om program, april-maj 2006.
- Samrådsredogörelse, kommunstyrelsen 2006-09-06.
- Beslut om samråd detaljplan, kommunstyrelsen 2006-10-04.
- Samråd om detaljplan, november 2006.
- Samrådsredogörelse och beslut om utställning, kommunstyrelsen januari 2007.
- Utställning februari-mars 2007.
- Laga kraft, våren 2007.