



STRÄNGNÄS KOMMUN

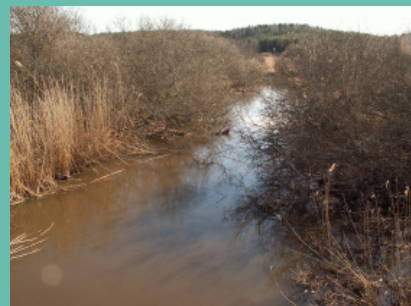


Stora Sundby gård

Detaljplaneprogram godkänt av KS/KF 2011-11-21

Godkänt av PBN 2011-09-14

Dnr PBN 2007:587



Vad är ett detaljplaneprogram ?

I Plan- och Bygglagen regleras att en detaljplan ska grundas på ett program om det inte är onödigt.

Ett program ska ange förutsättningar för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunen tar ställning.

Kartor och illustrationer beskriver inte exakta lägen för olika funktioner och markanvändning utan redovisar endast principen och inriktningen för det fortsatta planarbetet.

När programmet godkänts av kommunen ligger det till grund för kommande detaljplanearbete. Detaljplaneprogram är ej juridiskt bindande och kan ej överklagas.

Innehållsförteckning

Stora Sundby gård	1
Innehållsförteckning	2
Sammanfattning	3
Syfte Mål och huvuddrag	5
Planerings-förutsättningar	5
Läge, areal, ägare	5
Kort historik och bakgrund	6
Nuvarande användning av området och dess närhet	6
Gällande planer, ställningstaganden	7
Platsens förutsättningar	7
Natur och Kulturvärden	7
Fornminnen	8
Rekreation	8
Trafik	8
Markförhållanden	11
Störningar	11
Tekniska anläggningar	11
Analys, landskapsbild	11
Programförslag	12
Bebyggelsestruktur	12
Samband och stråk	14
Växtlighet och grönska	14
Trafikförsörjning	14
Dagvattenhantering	14
Genomförande	15
Konsekvenser	15

Medverkande

Detaljplaneprogrammet är utarbetat under hösten 2010 av Anna Nilsson Arkitektkontor AB i samarbete med Plan- och byggenheten Samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun.

Bakgrundsmaterial

Geoteknisk undersökning WSP, 2007-02-20

Länsstyrelsens preliminära bedömning av arkeologisk utredning utförd av UV Mitt, Rapport 2004:12

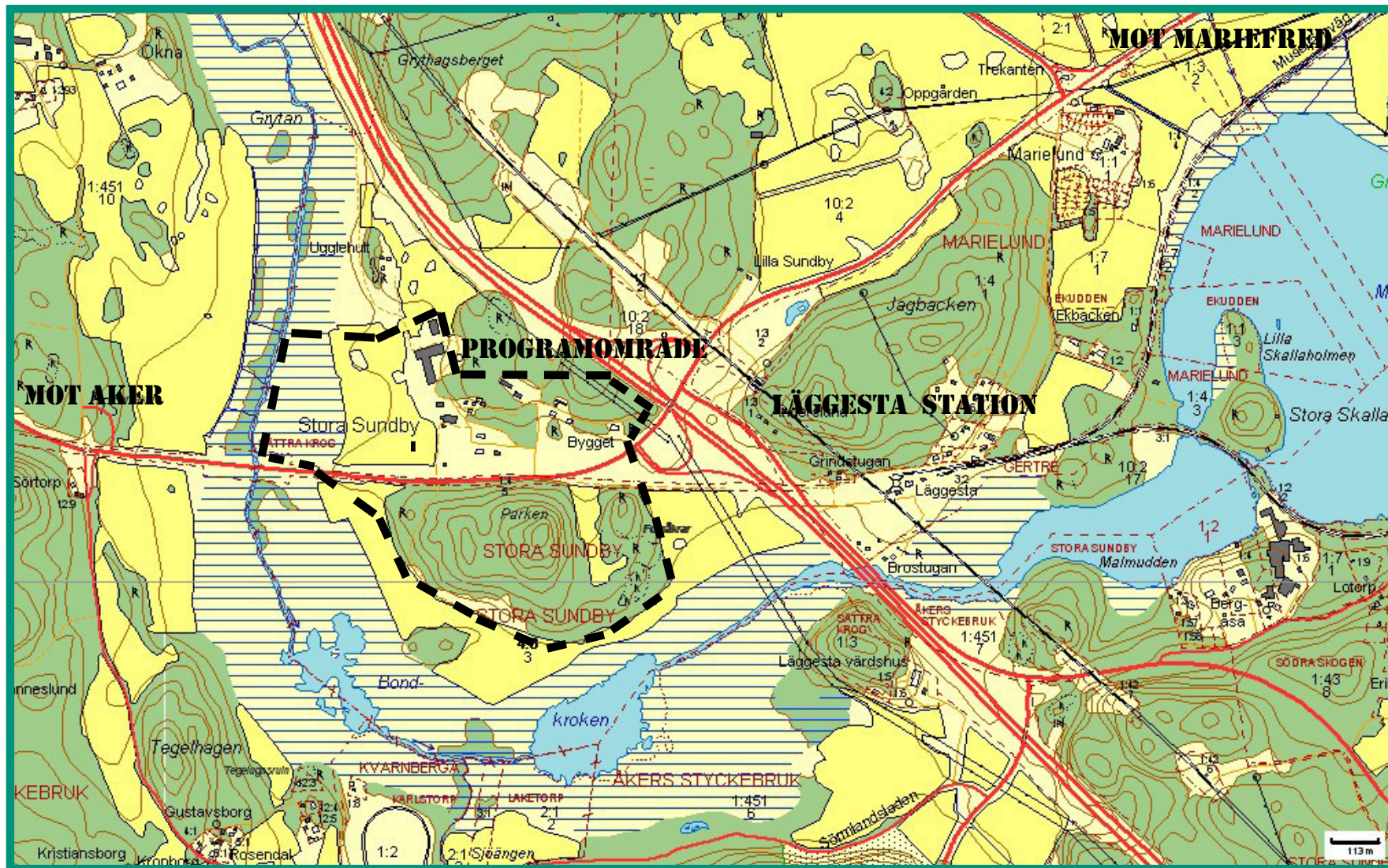
Text och bildillustrationer (om inte annat anges)
Anna Nilsson Arkitektkontor AB

Sammanfattning

Markområdet runt Stora Sundby har varit aktuellt för planläggning och exploatering sedan slutet av 1990-talet. Platsen ligger strategiskt med unikt bra kommunikationsläge för bil- och tågpendling. Olika utredningar och förslagsskisser har diskuterats och prövats under hand.

Det nu utarbetade programförslaget är resultatet av det tidigare arbetet. Diskussioner om olika utbyggnadsförslag och områdets historiska betydelse har förts med Länsstyrelsen i Södermanland.

Programmet är till för att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder i form av radhus, parhus och flerbostadshus i söderslutningen, öster om herrgårdsflyglarna. Bebyggelsen är tänkt i upp till tre våningar med modernt men lantligt formspråk. Bostäderna ska vara anpassade för dagens behov och krav. Området runt ekonomibygnaderna föreslås till verksamheter med anknytning till landsbygden, som kan utnyttja och bidra till att behålla landskapet öppet.



Karta över Stora Sundby och Läggestaområdet.

Syfte, mål och huvuddrag

Stora Sundby har i äldre tider haft ett strategiskt läge vid sundet där Räckstaån möter Mälaren. Efter Svealandsbanans utbyggnad med stationen i Läggesta, samt motorvägen E20 och dess avfarter har intresset för exploatering av marken för bostadsändamål ökat.

Syftet med planprogrammet är att utreda lämplig mark invid Stora Sundby gård för nya bostäder, för rekreation och för bevarande av värdefull natur. Platsens historiska bakgrund ska i möjligaste mån avspglas i den nya markanvändningen.

Programmet för Stora Sundby ska ta fram förutsättningar och ge riktlinjer för den kommande detaljplanläggningen.

Viktiga frågor att klargöra och ge riktlinjer för är:

- Markanvändning
- Arkeologiska förutsättningar
- Landskapsbild
- Naturmiljöer för rekreation

Planeringsförutsättningar

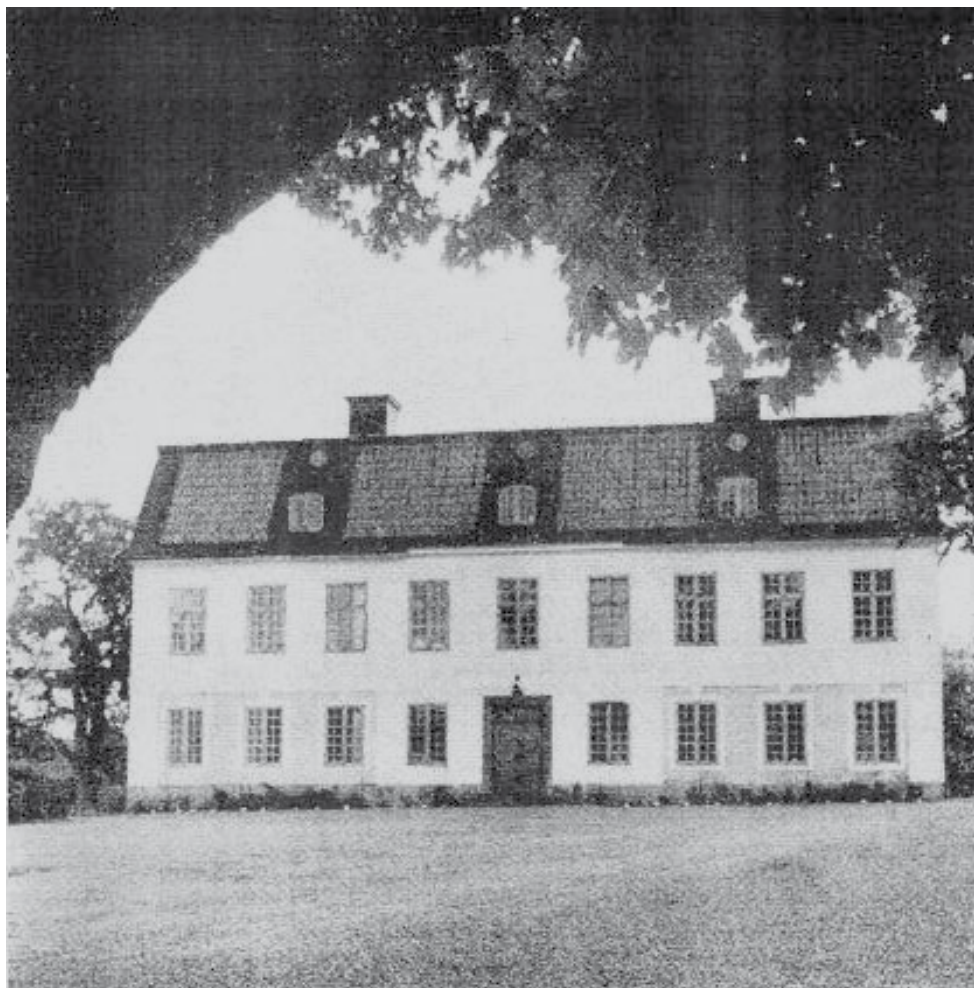
Läge, areal, ägare

Programområdet ligger i anslutning till Stora Sundby gård ca 700 meter väster om Läggesta station och intill motorvägen E20. Väg 990 delar området i en nordlig del som innefattar befintlig gårdsbebyggelse, lövskogklädda höjder, ängar, samt vass- och våtmarksområden. Den södra delen utgörs av ett naturområde, kallat Parken, som varit anlagd som engelsk park och tillhört herrgården.

Markområdet ägs av LE Lundbergs Fastighets AB.

Historisk bakgrund

Under sten- och bronsåldern låg markområdet under havets yta, men från i början av järnåldern ca 500 f Kr började de högsta delarna av markområdet att höja sig över vattnet. Byn Sundby finns i skriftliga källor från år 1392. Platsen låg vid ett sund och en hamn/lastageplats. Släkten Ekeblad, som hade ett ekblad i sin vapensköld, ägde gården under senare delen av 1500-talet. Anfadern och adelsmannen Erik Andersson var Johan III:s köksmästare och Erik XIV:s fängvaktare. År 1613 bildades Stora Sundby säteri som en sammanslagning av kringliggande gårdar och småbyar. Under 1700-talet ägdes gården av en av Karl XII:s karoliner Carl Magnus Posse, som



Herrgårdsbyggnaden (ur Mariefreds stad, Sörmlands hembygdsförbunds sockenbeskrivningar)

blev fänge i Ryssland efter slaget i Poltava. År 1755 uppfördes en herrgårdsbyggnad i sten av änkefrun Ulrika Elionora Hacker-Stierneroos, efter direktören i Åkers krutbruk Oliver Hacker. Av säteriets byggnader finns två flyglar bevarade. Dessa byggnader uppges vara från 1600-talet. Huvudbyggnaden revs 1977. Enligt äldre kartor har det tidigare funnits ett flertal ekonomibyggnader med olika placeringar. Flera synliga grunder finns bevarade inom området.

I trakten runt Mariefred har Gripsholm dominerat. Men i vardera Taxinge och Kärnbo fanns sätesgårdar, Taxinge säteri och Stora Sundby säteri. Gårdarna var i princip skattefria genom ägarnas adelsmannaskap.

Källor: Arkeologisk utredning, UV Mitt, Rapport 2007:35, Mariefreds stad, Sörmlands hembygdsförbunds sockenbeskrivningar, Ivar Schnell.

Nuvarande användning av området och dess närhet

Markområdet Läggesta-Stora Sundby har även idag betydelse som knutpunkt. Läggesta är en knutpunkt för resande och transporter via de stora stråken Stockholm - Eskilstuna, samt mellan Mariefred, Stallarholmen och Åker, Laxne, Gnesta. Vattenvägarna har ersatts av väg och järnvägstrafik. Programområdet hänger väl samman med Läggestaområdes befintliga och kommande tätbebyggelse. Landhöjningarna och vattenregleringen i slussarna mot Östersjön har medfört att Räckstaåns omgivningar blivit allt större strandängar och våtmark-

sområden med ett rikt fågelliv. Jordbruksmarken runt gården används främst för beten.

Gårdens sista arrendator flyttade från gården och jordbruksverksamheten lades ned våren 2009.

Gällande planer och ställningstaganden

Enligt översiktsplanen, antagen 2002-08-25, Läggesta-områdesprogram, är området vid Stora Sundby gård utpekad för bostäder på kort sikt.

Attraktiva bostäder ska kunna erbjudas inom gång- och cykelavstånd till Läggesta station. En hållbarhetsaspekt finns i planen att flytta en del pendlingstrafik från bil till tåg. Stråket Mariefred - Åker pekas ut som ett område med positiv utvecklingspotential med rik historia och identitet som ska tas till vara och utnyttjas.

Med utgångspunkt i ett bebyggelsestråk från Åker via Läggesta till Mariefred redovisades hur ett sådant kunde se ut. Även nya former för boende och arbete tros i framtiden gynna platser med goda kommunikationer och bra boendemiljöer nära natur och fritidsaktiviteter. Informationsområdet har förändrat synen på platsen för boende och arbete. Boendemiljön och barnens uppväxtförhållanden spelar en allt större roll för val av bostadsort.

I fördjupningen av översiktsplanen för Mariefred-Läggesta, antagen 2007, anges att kommunen har ett ansvar för att statliga och kommunala satsningar i form av järnväg, motorväg, belyst gång- och cykelväg, samt kommunala ledningar utnyttjas för exploatering av bostäder och verksamheter.

Miljökonsekvensbeskrivning

Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) framtagen under 2008 och reviderad januari 2011. Kommunen har bedömt att de verksamheter programmet tillåter kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB har därför arbetats fram.

Platsens förutsättningar

Natur och kulturvärden

Natur och kulturvärdena i området beskrivs och förklaras utförligt i miljökonsekvensbeskrivningen till detta program.

De mest framträdande värdena utgörs av de forntida platserna vid vattnet och herrgårdslandskapet.

Fornlämningsområdet på moränkullarna norr om gården är platser där de forntida människorna valt att bo och bruka marken. Platsens närhet till vatten var viktig för båttransporter. En visuell kontakt mellan fornlämningarna på moränkullen och Bodkrokens vattendrag är viktig.

Herrgårdsmiljön med kvarvarande flygelbyggnader från 1600-talet och rester efter byggnader har ett kunskapsvärde.



Södra flygelbyggnaden



Allén, östra delen

Fornlämningarna visar hur en typiskt sörmlänsk jordbruksenhet utvecklats från tidig historisk tid till in på 1900-talet.

Betydelsefulla element i herrgårdslandskapet är de båda kvarvarande flyglarna och ädellövträden kring gården, samt parken söder om gården. Siktlinjer mellan gården och vattendraget bör bevaras liksom parken och allén upp till gården. Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken.

Räckstaån och dess vassar och våtmarker har ett högt naturvärde, klass 1 enligt Naturvårdsverkets våtmarksinventering. Djurlivet är rikt med flera ovanliga fågel- och fiskarter. Ädellövskogen och betsemarkerna norr och söder om gården har höga natur- och landskapsbildsvärden. Området runt Räckstaån och Engelska parken söder om väg 990 finns upptagna i Naturvårdsprogrammet för länet och bedöms ha ett högt värde.

Parken

Markområdet söder om väg 990 anlades som en engelsk park under 1800-talet. Slingrande gångstigar anlades för promenader och olika anläggningar med attraktioner byggdes enligt tidens anda. Parken var starkt sammankopplad med herrgården innan järnvägen till Åker byggdes. Järnvägen gick där väg 990 går idag och skilde parken från gårdsbebyggelsen. Parken har ett högt naturvärde, men är svårtillgänglig för allmänheten på grund av vägen och att det saknas parkeringsplatser.

Fornminnen

Inom ekbacken norr om herrgården finns flera sedan tidigare kända fornlämningar, stensättningar och bronsåldersbosättningar. En arkeologisk utredning genomfördes under 2007 för att förbättra kunskapen. Marken väster om bostadshus och ekonomibyggnader undersöktes liksom området runt herrgårdsallén. Några nya fornlämningsfynd påträffades inte. Området som på häradskartan är utritad som barockträdgård kan dock finnas anledning att undersöka vidare.

Upplevelse genom siktlinjer ska tydliggöra de forntida platserna vid vattnet. Även herrgårdslandskapet ska framhåvas vid en kommande expoatering av området.

Sambandet mellan parken söder om väg 990 och herrgårds miljön bör behållas. Sambandet mellan fornlämningarna på moränkullen och vattendraget bör behållas.

Rekreation

Den generella allemansrätten gäller för markområdet i stort. Området är intressant ur rekreationssynpunkt. Större delen av programområdet används för djurbete och är idag instängslat. När jordbruket upphört kan betesdjuren bli färre och större områden kan då bli lättare för besökare att nyttja. Skulle betet helt upphöra är risken stor att naturvärdena minskar och markerna förslyas.

NATUR



Bild över Stora Sundby med ädellövskogs- och betesmarksområden

På bilden visas ädellövskog, mitt i bild, enligt länsstyrelsens ädellövskogsinventering.

Områden med betesmark enligt Jordbruksverkets ängs- och betesinventering finns utmed E20 och ner till ekonomibyggnaderna.

Marken söder om väg 990, Engelska parken längst ner i bild, finns med i ängs- och betesinventeringen och stora delar ingår i även i länsstyrelsens naturvårdsprogram och är klassat som område med mycket högt värde.

I bildens vänstra del syns Räckstaån med dess våtmarksområde, som har mycket högt värde enligt naturvårdsprogram och Naturvårdsverkets våtmarksinventering.



Flygelbyggnaderna från 1600-talet finns kvar och används som bostäder. Där bilen står parkerad låg herrgårdsbyggnaden.

Trafik

Väg 990 från Läggesta till Åker, som passerar förbi gårdsbildningen, trafikeras av ca 3000 fordon/dygn. E20 i nordöst trafikeras av ca 13000 fordon/dygn.

Infart till de planerade bostäderna är tänkt från väg 990. Mot väg 990 finns en bullervall. Om vallen tas bort kan herrgårdsmiljön upplevas bättre och samhörigheten med parken förbättras. Andra lösningar på bullerproblematiken bör studeras.

Markförhållanden

En geoteknisk markundersökning som utförts 2007 av WSP visar att marken öster om den befintliga gårdsbildningen är mest gynnsam för byggnation. För stora delar av övrig mark runt gården är grundförhållandena ogynnsamma med svag torrskorpa på lös kompressibel lera.

Störningar, trafikbuller

En översiktlig bullerutredning är utförd för området av ÅF-Ingemanssons, dat 2009-03-18. Utredningen visar att trafikbullret från E20 ligger högre än angivna riktvärden för buller vid fasad för bostäder i det tänkta områdets norra del, samt utmed väg 990 i söder. Åtgärder krävs för att åstadkomma en bra utemiljö ur bullersynpunkt.

Tekniska anläggningar

Området planeras anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Vattenledning finns dragen förbi planområdet väster om området. Avloppsledning måste dras till Läggesta där anslutning kan ske till kommunens nät.

Dagvatten samlas idag i diken som mynnar ut i Räckstaån.

För uppvärmning av bebyggelsen finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmeledning mellan Åker och Läggesta, som är planerad att passera förbi området.

Analys

Programområdet ligger naturskönt på västra sidan av Räckstans flacka dalgång. Starka barriärer är Svealandsbanan och E20, som skiljer av skogsklädda höjder mot nordöst. Även väg 990 bildar barriär. Vägen skär av kontakten med "Parken" och dess lövskogsklädda moränkullar och ekbackar.

Områdets södervända sluttning norr om väg 990 har ett lämpligt lokalklimat för bostäder. Moränhöjderna be vuxna med ädellövskog och rymmer fornlämningar föreslås bevaras. Skogen kan komma att skydda kommande bebyggesle mot nordliga vindar. Hagmark och ängsmark mot Räckstaån är viktig att hålla öppen och fri från sly så att inte landskapsbilden påverkas negativt.



Exempel på utformning av "hästgårdsboende"
(Illustration MTF HEM)



Exempel på stilren byggnad med enkla lantliga drag
(Illustration Thomas Marcks)

Det öppna landskapet omkring ån ger möjlighet till utblickar över dalgången och våtmarkerna. Från Stora Sundby, samt från E20 och väg 990 mellan Läggesta och Åker finns möjlighet till utsikt över öppet landskap.

Landskapsbild

Våtmarken vid Räckstaån och dalgången med omgivande åkrar är viktiga inslag i landskapsbilden. Dalgången markeras av trädklädda kullar i öster, runt Stora Sundby gård och i väster mot Åkers Styckebruk. Kullarna är ett tydligt element i dalgången som kan ge stöd åt husen i landskapet.

Programförslag

Bebyggelsestruktur

Herrgårdsmiljön föreslås utvecklas och kompletteras med en ny herrgårdsbyggnad på samma plats som den gamla. Volymen för den nya byggnaden kan gärna vara samma som den gamla, men kan innehålla mer än en lägenhet.

Den nya bebyggelsen ska ges ett eget formspråk men ha stildrag från lantlig byggnadstradition. Herrgårdens flygelbyggnader från 1600-talet är gula träbyggnader med brutna tak. Lantarbetarbostäderna i området är i falurödfärg med

sadeltak och byggda i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Några har inglasade verandor eller öppna förstuvikstak.

Nya bostadshus föreslås norr om väg 990 på moränkullens södersluttning. Den nya bebyggelsen ska vara relativt tät så att marken utnyttjas väl. Läget är attraktivt med närhet till tågstationen i Läggesta och E20. Tomterna kan göras små för att istället spara naturmark till allmänt nyttjande. Gränsen mellan privat och offentligt rum bör inte vara helt tydlig, utan husen kan passas in i naturen. Radhus, parhus, enstaka villor, samt även flerbostadshus bör kunna byggas. Husen kan uppföras med upp till tre våningar och bör kunna utformas med solbelysta terrasser i skyddade lägen och gärna garage i bottenplanet. Bostäderna ska formges för att passa moderna människor, som sätter värde på ett fritt och naturnära boende.

Området vid ekonomibygnaderna föreslås användas till en verksamhet som kan dra nytta av den lantliga miljön och det öppna landskapet, t ex hästgårdsverksamhet eller någon typ av idrottsanläggning. Ladugård och andra ekonomibygnader på kullens västra sida föreslås kunna användas som de är eller återskapas som nya byggnader för andra verksamheter. Det bör vara möjligt att uppföra bostäder för hästägare i form av radhus med befintliga ekonomibygnader som förebild och på samma plats som befintlig ladugård. Den nyare ladugårdsbyggnaden i norr kan användas som gemensamt stall för hästar.

Vägar och gränder i området ska ges en medveten och tydlig

FÖRSLAG TILL PLANOMRÅDE OCH ANVÄNDNING AV MARKEN

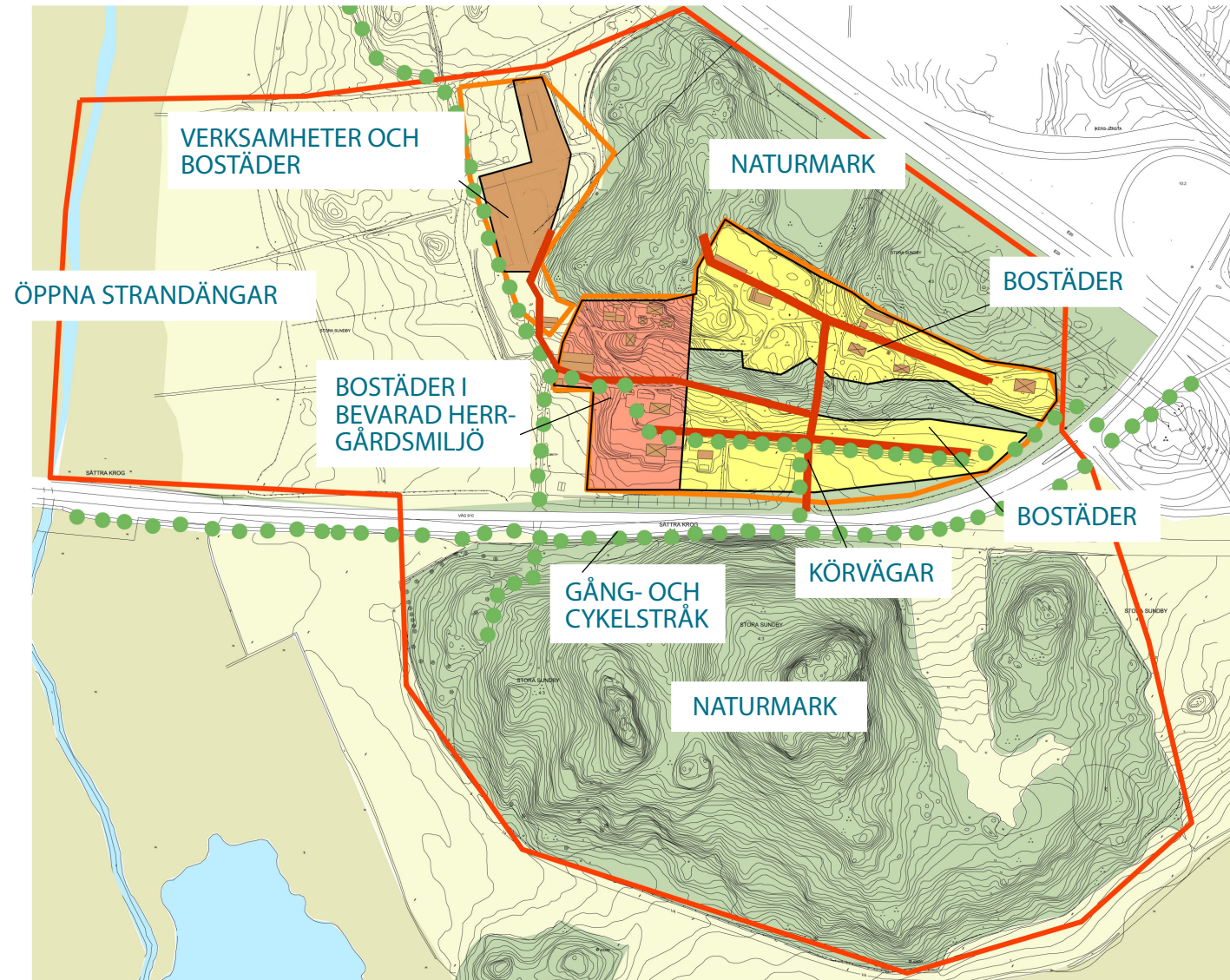




Foto Sanna



Inspirationsbilder för bostadsutformning

gestaltning med ett välkomnande gatumönster, där det är lätt för allmänheten att ta del av den högt värderade natur- och fornlämningsmiljön. Byggnader och häckar eller plank skiljer det offentliga rummet från det privata. Där bebyggelsen är tätast föreslås att garage byggs i husens bottenvåning och gemensamma parkeringsplatser för gäster och allmänhet placeras in diskret i terrängen.

På parksidan, söder om väg 990, bör en parkering för besökande anordnas för att göra markområdet mera tillgängligt.

Samband och stråk

Programområdet har idag ett starkt samband med Läggesta, men även med Åkers styckebruk genom väg 990.

Herrgårdsmiljöns samband med Parken söder om väg 990 bör kunna förbättras, t ex genom att bullervallen omformas. Tillgängligheten till parken kan förbättras genom att den befintliga förbindelsen under vägen utvidgas och görs synlig för de som rör sig i området.

Siktlinjen mellan herrgårdstomten och Räckstaån ska vara öppen. Det gamla sambandet mellan forntiden på moränkullarna med stensättningar och ån ska vara tydlig genom att öppna siktlinjer finns och marken mot ån hålls öppen.

En gammal häradsväg förbi gården behålls och kan bli gångväg mot norr. Gårdens allé är bruten av nya vägar. De kvarvarande delarna ska bevaras och kan utgöra gator i den

nya bebyggelsen.

Växtlighet och grönska

De befintliga kullarna med dess ädellövskog bevaras som rekreativsområden för boende och andra besökare i omgivningen. Den historiska förankringen kan tydliggöras om information görs tillgänglig på plats för besökare. För att naturens värden ska bevaras är det viktigt att hävdade marker fortsätter att betas. En skötselplan bör arbetas fram för Parken och för lövskogsområdet i norr.

Ny vegetation i bebyggelseområdet bör anpassas till omgivande naturmark i så stor utsträckning som möjligt. Stora hårdgjorda trädgårdsytor är inte lämpliga.

Trafikförsörjning

Trafiken matas från väg 990 via befintlig väganslutning till Stora Sundby gård. Den gamla allén kommer att kunna användas som trafikmatning till bostäder på sidorna om allén.

Trafiksäker passage för gående och cyklande ska ordnas över eller under väg 990. I dag finns en smal passage under vägen i höjd med gårdens ekonomibygnader. Gång- och cykelväg med belysning finns anlagd på södra sidan av väg 990 och finns hela sträckan från Åker via Läggesta till Mariefred.

Ny busshållplats för lokalbussarna bör anläggas vid Stora Sundby.

Programskissens bebyggelse uppskattas kunna rymma ca 70

nya bostäder, vilket beräknas generera ca 350 fordonsrörelser/dag.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas och fördröjas lokalt på tomtmark eller med gemensamt fördröjningsmagasin innan det leds vidare.

Genomförande

Programhandlingen beräknas sändas på samråd under våren 2011. Efter eventuella justeringar är det tänkt att Plan- och byggnämnden godkänner programmet och därefter kan arbetet med en detaljplan påbörjas.

Konsekvenser

Programmet innebär att nya bostäder kan byggas invid befintlig bebyggelse vid Stora Sundby gård. Flera människor får möjlighet att bosätta sig i kommunikationsnära läge, i ett vackert landskap och med närhet till natur med goda rekreativomöjligheter.

Konsekvenserna av planen har belysts i en miljökonsekvensbeskrivning, Tema planavdelning dat 2011-03-30. Alternativa lägen för bebyggelsen och dess påverkan på områdets natur- och kulturvärden, landskapsbild har beskrivits.

Det nu framtagna förslaget bygger på att endast en mindre del av tillgänglig mark vid Stora Sundby gård berörs. Därmed kan de arkeologiska insatserna begränsas och befintlig naturmiljö bevaras.

Genom bebyggelseförslaget kommer landskapsbilden att förändras särskilt mot väg 990 i söderslutningen där den nya bebyggelsen föreslås. De lövträdklädda kullarna bakom ger stöd åt husen i landskapet. Ladugårdsbyggnaderna föreslås ersättas av byggnader för verksamheter med tillhörande boende, som ska smälta in i landskapet på ett bra sätt. Det är av stor vikt att markerna kan hållas öppna genom bete.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Nygatan 10
645 80 Strängnäs
www.strangnas.se