

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN TORRLÖSA 24:35 m fl. (Golfbana)
SVALÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Reviderad 2004 08 23
Upprättad 2004 05 11

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 2004 10 25
Laga kraft 2006 06 14
Genomförandetid t o m 2011 06 14

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN TORRLÖSA 24:35 m fl. (Golfbana)
SVALÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser
- illustrationsplan
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning för den nya bandelen, bilagor

SYFTE

Detaljplanens syfte är att utvidga Svalövs Golfklubbs 18- hålsbana med en 9 hålsslinga och därigenom öka tillgängligheten för medlemmar, ungdomar och greenfeegäster att spela golf på ytterligare en slinga med höga kvalitetskrav.

Detaljplanen ersätter dessutom helt den 1989-10-02 upprättade detaljplanen för golfbana. 10 år har nu förflutit sedan golfbanan etablerades, golfklubben har utvecklats, behov av nybyggnader och andra anläggningar har i stor utsträckning klarats genom tidsbegränsade bygglov för vilka tiden nu går ut. Syftet med denna detaljplan är därför att se till att dessa byggnader och anläggningar blir planenliga samt att genom justeringar av planens bestämmelser förenkla hanteringen av eventuellt kommande byggnadsåtgärder.

Naturområdena Höjebacke och Prästafäladen medtas i planen då det finns långt gångna planer att bilda naturreservat för området. Detta områdes avgränsning i planen följer utredningen om bildandet av naturreservatets gränser.

Planprogram

Ett planprogram för planprojektet har varit föremål för samråd under tiden 2003 09 18-2003 10 18. Efter programsamrådet har planen varit föremål för diskussioner med länsstyrelsen, vägverket och naturvårdsföreningen. De synpunkter som framförts vid programsamrådet och i de efterföljande diskussionerna har inneburit omstuderingar av hållplaceringar för den nya bandelen. Detta innebär att inget golfspel förekommer inom det nuvarande naturreservatet, Svenstorp- Bolshus fälad och inte heller inom den planerade utvidgningen av naturreservatet, Höjebacke och Prästafäladen, i det omarbetade planförslaget.

Däremot kommer en del av det nuvarande naturreservaten att utgöra en länk för passage mellan de olika bandelarna.

Planområdet har utvidgats till att även omfatta Höjebacke och Prästafäladen, detta område ingår inte i golfbaneområdet utan planeras för att ingå i en utvidgning av naturreservatet. Området ges därför övergångsbestämmelser som syftar till reservatsbildning. Skjutbanan ingår inte i planområdet, inte heller området kring den så kallade hemvärnsgården. En utbyggnad av en vägdel föreslås som knyter samman markvägssystemet söder om Prästafäladen.

Efter samråd med vägverket kommer säkerheten att förbättras för trafikanter på väg 1218 genom att ett skyddsnät uppsätts.

PLANOMRÅDET

Avgränsning

Planområdet är beläget c:a 3 km nordost om Svalövs tätort och gränsar i öster till väg 1218 och jordbruksmark på fastigheterna Östraby 20:10 och Torrlösa 25:1. I söder gränsar området till jordbruksmark på fastigheterna Vistofta 2:3, Torrlösa 24:30, 24:10 och 24:34 samt Svalöv Södra 18:1. I väster finns naturreservatet och Svalöv Weibulls odlingsområden.

Slutligen i norr gränsar området till skogsmark på fastigheten Vivenröd 1:7 och jordbruksmark på fastigheten Vistofta 2:3 samt mot naturreservatet inom fastigheten Norra Svalöv 4:1.

Markägare

Hela det ursprungliga planområdet ägs av Månstorps Golfanläggning AB, förutom fastigheten Torrlösa 24:32 som ägs av Anders och Elisabeth Einarsson. Den nya delen som avses förvärfvas av Månstorps Golfanläggning AB ägs av Lunds stift, Svalöv-Weibull och Svalövsbygdens församling. För den del av golfbanan som ingår i naturreservatet kommer marken att disponeras genom nyttjanderättsavtal med Svalövs kommun. Avtalet gäller enbart passage. Parallellt med detta område inom det blivande naturreservatet har Månstorps Golfanläggning AB förvärvat ett stycke mark av Lunds stift.

Beskrivning av området

Gällande planområdet omfattar 75 hektar och utgör i sin helhet golfbana förutom fastigheten Torrlösa 24:32 som är en bostadsfastighet. Bostadsfastigheten innehåller även i sin uthusdel golfbanans maskinpark mm samt personalutrymmen för banpersonalen. Som en buffert- zon mot golfbanan omges bebyggelsegruppen av betesmark.

Det nya området omfattar totalt c:a 36 ha.

Naturen inom området har efter golfbanans anläggande genomgått en radikal förändring, så också djurlivet. Från att ha varit i princip jordbruksmark har området blivit en böljande varierad gräsyta med träddungar och annan växtlighet av skiftande slag. De anlagda dammarna har efter hand fått ett mycket rikt fågelliv med sothöns, rörhönor och massor av änder m.fl. arter. Det finns naturligtvis också mängder av småfågelarter bl. a. näktergalen och lärkan som gör sig påminda genom sin sång och över allt seglar rovfåglar som glador och hökar, på senare tid har även ett par hägrar synts runt dammarna. En ornitologisk inventering av registrerade fågelarter inom den nuvarande banan biläggs planhandlingen. (Bil. 1)

Liknande utveckling av växt och djurliv kommer med all sannolikhet att ske även inom det nya området.

Fornlämningar

Inom området finns två under mark dolda fasta fornlämningar för vilka 2 kap lagen om kulturminnen mm gäller. Förbud mot schaktning inom dessa två områden har föreskrivits i den gällande planen.

Under banans anläggande och efter dess ianspråktagande för golfspel har i enlighet med länsstyrelsens krav inga markarbeten, så som schakt eller dylikt, företagits inom de två fornlämningsområdena.

Inom det nya området finns en under mark dold fornlämning redovisad. För denna gäller samma bestämmelser som de tidigare nämnda.

En inte dold fornlämning i form av en stensamling finns redovisad i gränsen till Prästafäladen inom den nya bandelen. Ytterligare en inte dold fornlämning finns inom Prästafäladen, även den en stensamling.

Skulle under arbetets gång, under mark dolda ytterligare fornlämningar påträffas, skall arbetet genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Planområdet finns omnämnd i kommunens översiktsplan kap 9.6, där den anses vara ett intressant nytillskott till fritidsutbudet i kommunen som ger en delvis ny kategori idrottsutövare möjlighet att upptäcka kommunen som helhet.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd den 28 december 1989, planens genomförandetid utgick den 27 december 1994. I juni 1999 beslöt kommunens samhällsbyggnadsnämnd att behov av en ersättningsplan fanns och att en sådan skulle upprättas.

I augusti 2003 har en formell begäran från Månstorps Golfanläggning AB om utvidgning av planområdet lämnats in för att behandlas av kommunfullmäktige i Svalövs kommun.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelse i Svalövs kommun beslöt vid ett sammanträde 2000 08 14 att ett område undantas från bildandet av Svenstorp- Bolshus naturreservat, området gränsar till golfbanan och är till för dess framtida expansion. Beslutet innehåller en passus att en skyddszon skall finnas mellan Övre Bolsingaskogen och golfbanans nya gräns.

Avståndet mellan skogskanten och den nya golfbanegränsen har tolkats till i genomsnitt 26,5 meter, vilket är c:a 10 meter mer än den gräns som Lantmäteriet anger på grundkartan. Detta område kommer vid efterföljande fastighetsbildning att tillföras naturreservatet som då ökar med c:a 1800 kvm. Golfbanans tillskott av mark är c:a 2,1 ha.

Kommunstyrelsen har även tagit ett beslut om inrättande av ett naturreservat för Höjebacke och Prästafäladen. Området har därför medtagits i denna plan och givits en övergångsbestämmelse som innebär att bestämmelse naturreservat gäller när så beslutas.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Planområdets disposition framgår bäst genom illustrationskartan. Området innehåller förutom den befintliga 18- håls golfbana en 9- håls övningsbana, på vilken vem som helst mot erläggande av en blygsam avgift kan pröva på att spela golf (pay and play). Det finns också en drivingrange samt ytterligare ett övningsområde för spel med egna bollar. Inom det nuvarande området sker en förändring gällande hål 13, som kommer att ges en sträckning väster om nuvarande plangräns, detta kommer att höja säkerheten på banan, då konflikter har förekommit mellan utslag från hål 13 och framför allt vit tee på hål 14. På bekostnad av den tidigare nämnda korthålsbanans storlek kommer den nya banans första hål att förläggas utmed drivingrangen. Detta arrangemang är en del i den omstudering av de nya hålen som gjorts med anledning av framförda synpunkter i programsamrådsskedet samt svårigheter med vissa markförvärv.

Viss avvikelse från den tidigare planen har skett beträffande zonen n_1 mot väg 1218. Zonen som är 30 meter bred ingår i golfbaneområdet, men skall av säkerhetsskäl inte utnyttjas för golfspel. Avvikelsen är vid 6:e hålets green där greenområdet inkräktar på zonen, för att bibehålla säkerhetsnivån har därför en vall anlagts mellan greenen och vägen. Efter samråd på platsen med vägverket beslöts att ett skyddsnät sätts upp innanför den planterade pilallén, höjden skall vara 4.0 meter och längden 100 meter. Kompletterande plantering skall göras på insidan av nätet. Åtgärden förs in som en bestämmelse på plankartan. En skylt kommer även att uppsättas som uppmanar golfspelare att vara uppmärksam med trafiken på vägen.

De 9 nya golfhålén är utformade som en slinga som påbörjas inom det nuvarande korthålsområdet och fortsätter med två hål i hagmarken på den nuvarande fastigheten Torrlösa 22:1, varefter man passerar naturreservatet utan golfspel. 4 hål är placerade kring den så kallade stentippen. Därefter är ett hål förlagt på jordbruksmarken i sydväst, detta hål avslutas med en green som eventuellt kan förses med ett vattenhinder. Vatten-tillförseln till de planerade dammarna kommer från omgivande marker genom ytvatten och dräneringar, inte från naturreservatet eller det blivande naturreservatet. Vid torrt väder kommer dammarna att få kompletterande vatten från banans bevattningssystem. Därefter passeras naturreservatet igen, det sista hålet är förlagt till beteshagen på fastigheten Torrlösa 23:1 och därmed är slingan slut. Inom ramen för denna uppläggning kan efter mer ingående studier och projektering vissa justeringar av banornas förläggning förekomma. Passagen genom naturreservatet har minskats med 10 meter mot det blivande naturreservatet och är efter detta 20 meter brett.

Minskningen av korthålsbanan betyder inte att möjligheten för nybörjare och ungdomar begränsas. Svenska golfförbundet har utarbetat en ny modell för nybörjar- och ungdomsverksamhet. Modellen innebär att dessa grupper i större utsträckning får tillträde till ordinarie banor. Iden är att spelet börjar vid 150- meters märket, utslagen flyttas därefter successivt bakåt i och med ökad färdighet. Spelarna kommer därmed på ett mycket naturligare sätt in i det ordinarie spelet. Nuvarande grönt utslag utgår. De befintliga 18 golfhålén har försetts med markeringar enligt det nya systemet. Detta tillsammans med att den kvarvarande delen av korthålsbanan skall utvecklas kvalitativt, med framförallt bättre greenområden, samt att träningsområdet mellan hålén 15 och 16 också skall förbättras och göras attraktivare för olika övningar medför att träningsmöjligheterna totalt sett ökar väsentligt. Det kan också tilläggas att drivingrangen med tillhörande övningsområde har genomgått en betydande upprustning och kommer att utvecklas och förbättras ytterligare.

Bebyggelsen

Klubbhusområdet har utvecklats och kommer att utvecklas ytterligare, då inom befintlig bebyggelse genom omDispositioner av verksamheter. Till exempel har en inbyggnad av en altan tillhörande restaurangverksamheten gjorts.

I trädgården ovan för klubbhusområdet har ett par stugor för uthyrning byggts, dessa ligger på mark som enligt den gällande detaljplanen inte får bebyggas och har således tidsbegränsat bygglov vilket inte kan förlängas ytterligare. Det har också uppförts två mindre hus, en kiosk och ett starterhus. Dessa ligger också i gällande plan på mark som inte får bebyggas.

Hela golfbaneområdet föreslås få en beteckning Y_1 (golfbana med tillhörande byggnader och parkering) vilket underlättar ev. kommande bygglovhantering och gör

tidigare planstridiga byggnader planenliga. Inom denna beteckning ryms även plats för tidsbegränsad uppställning av husvagnar, möjlighet till elanslutning finns på platsen.

Största tillåtna bruttoarea är i gällande plan satt till 800 m², detta gällde då endast klubbhusområdet. Den faktiska bruttoarean för hela området uppgår idag till 800 m². Bruttoarean föreslås här ökad till 2 000 m² och gälla hela området, då det finns en viss osäkerhet angående fastigheten Torrlösa 24:32's framtida status. Skulle fastigheten vid en försäljning övergå till annan köpare än Månstorps Golfanläggning AB, behöver en ny Maskinhall mm uppföras på lämplig, i bygglov prövad, plats inom golfbaneområdet.

På lång sikt finns också tankar på att eventuellt uppföra en inomhushall för året runtträning. Båda dessa eventuella byggobjekt ryms inom den föreslagna bruttoarean på 2000 m².

Inom den nya bandelen ges möjlighet till uppförande av mindre byggnader för till exempel väderskydd, pumpstation och kanske någon siktbefrämjande åtgärd (periskop). För bostadsfastigheten Torrlösa 24:32 utökas bebyggelseområdet något åt väster för att helt inrymma den nyligen, efter tillfälligt bygglov, uppförda personalbyggnaden. Fastigheten inrymmer förutom bostad också lokal för golfklubbens maskinpark personalutrymmen mm, därför föreslås att fastigheten ges beteckningen BY₂ G₁ (bostad, servicebyggnader för golfbana och inomhus uppställning och förvaring av fordon).

Natur

Naturens omvandling efter golfbanansutbyggnad har beskrivits ovan, till detta kan nämnas den pilrad som planterats utefter väg nr 1218 och som kommer att kompletteras på resten av sträckan samt att det kontinuerligt pågår en översyn av området, döda träd och växter tas bort och nya planteras, i trakten befintliga arter används i största möjliga utsträckning. Skyddszoner för biotoper som stengården och dammar har utlagts. Den nya banans gränser mot det öppna jordbrukslandskapet kommer att planteras med buskar och träd, eventuellt förstärkta med stengården. I övrigt kommer träd att planteras i grupper på för golfspelet strategiskt utvalda platser. Diverse markonduleringar kommer vid detaljplaneringen att föreslås för att göra golfspelet intressantare, detta kommer att ske i samråd med länsstyrelsen.

Trafik

Vägen som leder från väg nr 1218 till klubbhusområdet har Månstorps Golfanläggning AB som huvudman. Eftersom den endast betjänar golfklubben och inte leder vidare föreslås den ingå i golfbaneområdet. Vägen ges beteckningen tillfart kompletterat med x som innebär att den även skall vara tillgänglig för allmän gång, rid- och cykeltrafik. Denna åtgärd ändrar inte förhållandet för allmän gång, rid- och cykeltrafik till det i väster belägna Svenstorp- Bolshus fälad som av hävd utgör rekreationsområde för tätortens innevånare.

Infartsservitutet till fastigheten Torrlösa 24:32 ses över och förlängs till väg nr 1218.

Golfbanans parkering har under år 1999 getts en beläggning och markerats upp för att utnyttjas maximalt. Denna parkering kommer även att betjäna den nya bandelen.

Tillfarten till den nya banan blir densamma som den befintliga. I anslutning till stentippen kommer en mindre parkering att anläggas för att allmänheten lättare skall kunna nå naturreservatet. Även andra vägar kring banområdet kan förbättras för bättre åtkomlighet av naturområdet för gående, ridande, cyklande och begränsad biltrafik. Golfbanan är planerad för att besökande utan konflikter med spelet skall kunna nå naturreservatet från söder till norr och från väster till öster.

Markvägarna söder om Prästafäladen föreslås knytas samman för att erhålla ett sammanhängande vägnät i första hand för cyklande, gående och ridande, men även till gagn för jordbruket och skötseln av golfbanan. Detta ökar även möjligheten för ungdomar att på ett trafiksäkert sätt ta sig till golfbanan från tätorten. (Bil. 2)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anläggningen är självförsörjande när det gäller vatten genom egen vattentäkt.

Avloppet tas hand om i en större enskild anläggning.

Den nya bandelen kopplas till det befintligt bevattningssystemet, anslutningen till det södra området sker i passagen genom naturreservatet.

El

El distributör är Sydkraft AB, Malmö.

Avfall

Landskrona- Svalövs Renhållnings AB omhändertar anläggningens avfall.

Miljökonsekvenser

De i denna plan föreslagna åtgärderna förändrar inte rådande förhållanden, dock kan än en gång påpekas den ökning av den biologiska mångfalden som anläggandet av golfbanan innebär. Detta sett i kontrast till den monokultur som i flesta fall ett jordbruk innebär.

På vattensidan infiltreras allt ytvatten och dräneringsvatten i marken eller avleds till de planerade dammarna. Näringsrikt vatten kommer på sätt att återanvändas till bevattning. Bevattningen av utslagsplatser och greenområden sker under växtperioden och därigenom upptas näringsämnen optimalt av gräset. Dammarna fungerar dessutom som kvävefällor varför påverkan på grund- och ytvatten blir avsevärt mindre än vid normal jordbruksdrift.

Svenska golfförbundet har utvecklat ett miljöprogram som följs av Svalövs golfklubb. I detta behandlas naturvård, miljöskydd (bl. a. utsläpp i luft och vatten), friluftsliv, produktkontroll, växtskyddsmedel samt hushållning med naturresurser.

För den nya banan finns särskild miljökonsekvensbeskrivning med bilagor upprättad.

RB, Plankonsult


Ralph Blomqvist
Plankonsult

Fåglar observerade på Svalövs Golfbana 2000-2003

(* häckande på eller i
närheten av banan)

Korp
Kråka*
Råka
Kaja
Skata*
Nötskrika*
Stare*
Stenknäck
Grönfink*
Steglits*
Grönsiska*
Gråsiska
Hämpling*
Domherre
Mindre korsnäbb
Bofink*
Bergfink
Gulspurv*
Sävsparv
Snöspurv
Gråspurv*
Pilfink*
Trädlärka*
Sånglärka*
Trädpiplärka*
Ängspiplärka
Sydlig gulärla
Nordlig gulärla
Sädesärla*
Nötväcka
Talgoxe*
Blåmes*
Svartmes*
Tofsmes*
Talltita*
Stjärtmes*
Varfågel
Törnskata*
Sidensvans
Grå flugsnappare
Svartvit flugsnappare*
Kungsfågel*

Gransångare
Lövsångare*
Grönsångare*
Sävsångare
Gulsångare
Trädgårdssångare*
Svarthätta*
Törnsångare*
Ärtsångare*
Björktrast
Dubbeltrast*
Taltrast*
Rödvingetrast
Koltrast*
Stenskvätta*
Buskskvätta*
Rödstjärt*
Näktergal*
Rödhake*
Järnsparv*
Gärdsmyg*
Ladusvala*
Hussvala*
Backsvala
Tornsvala
Gröngöling
Större hackspett
Mindre hackspett
Spillkråka
Gök*
Jorduggla
Kattuggla*
Lärkfalk
Tornfalk
Kungsörn
Fjällvråk
Ormvråk*
Brun kärrhök
Blå kärrhök
Duvhök
Sparvhök*
Glada*
Bivråk
Fiskgjuse
Vit stork
Häger
Sångsvan
Knölsvan
Grågås
Sädgås

Kanadagås
Gräsand*
Kricka
Vigg
Knipa
Sjöorre
Storskrak
Mellanskarv
Ringduva*
Skogsduva*
Storspov
Morkulla
Enkelbeckasin*
Drillsnäppa
Grönben
Skogssnäppa
Rödben
Gluttsnäppa
Ljungpipare
Tofsvipa*
Strandskata
Trana
Skrattmås
Fiskmås
Gråtrut
Rörhöna*
Sothöna*
Rapphöna
Fasan



Häckningslokal för rörhöns
vid hål 14



Rörhöna på grönbeta vi
utslaget på 10:de hålet

Stig Larsson, 2004-01-05

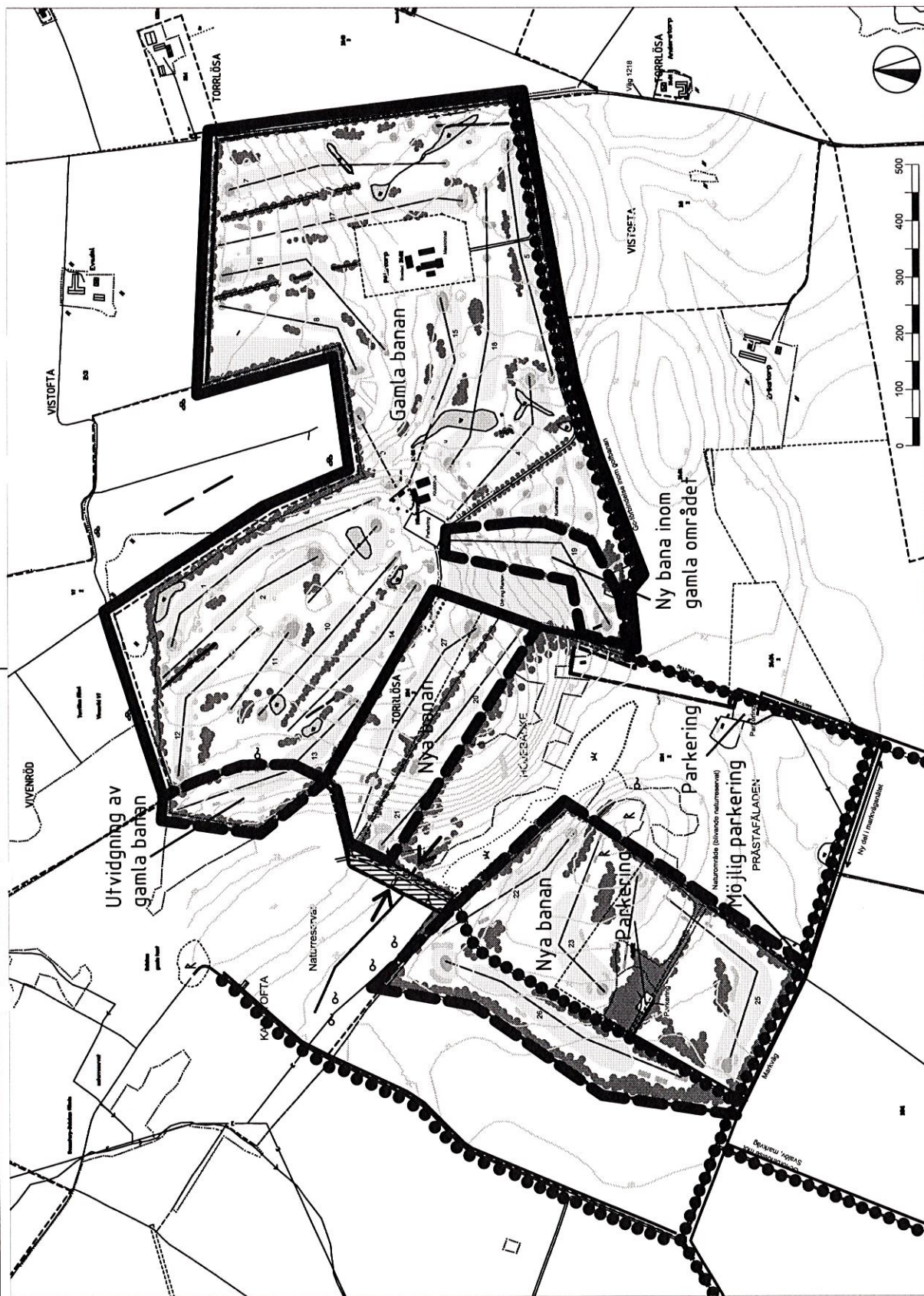
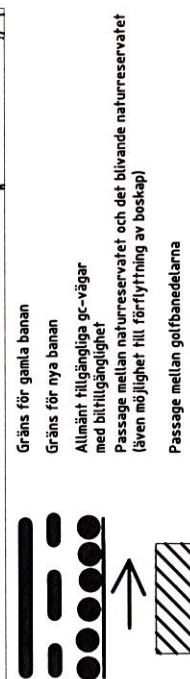


ILLUSTRATION TILL
DETALJPLAN FÖR TORRLÖSA 24:35
M.F.L. (golfbana)
SVALÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

Funktioner och tillgänglighet



DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN TORRLÖSA 24:35 m fl. (Golfbana)
SVALÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2004.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudman för golfbaneområdet är Månstorps Golfanläggning AB. Svalövs kommun är huvudman inom nuvarande naturreservatet. För övrig allmän platsmark är inte kommunen huvudman.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Månstorps Golfanläggning AB och Svalövs kommun där Månstorps Golfanläggning AB genom sin konsult Ralph Blomqvist svarar för framtagandet av erforderliga detaljplanehandlingar. Svalövs kommun svarar för den formella hanteringen av planförslaget.

Avtal kommer att upprättas mellan Sydkraft AB och Månstorps Golfanläggning AB beträffande nedkabling av kraftledning.

FASTIGHETSRÄTT

Markförvärv

Månstorps Golfanläggning AB förvärvar mark från Svalöv- Weibulls fastighet Södra Svalöv 18:1, Lunds stift och Svalövs församling fastigheten Torrlösa 22:1, Torrlösa församling fastigheten Torrlösa 23:1. En del av fastigheten Norra Svalöv 4:1 intill den befintliga banan har förvärvats av Svalövs kommun.

Disposition av mark

Resterande mark som krävs för att möjliggöra fullt utnyttjande av golfbanan är passage och anläggande av bevattningsledning genom naturreservatet tillhörande Svalövs kommun. Detta området förutsätts kunna disponeras med nyttjanderätt av golfklubben genom avtal med Svalövs kommun.

Fastighetsplan

Något behov av upprättande av fastighetsplan finns inte.

Fastighetsbildning

De förvärvade fastighetsdelarna överförs genom fastighetsreglering till Torrlösa 24:35, skilda genom de av Svalövs kommun och Lunds stifts ägda och av Månstorps Golfanläggning AB med nyttjanderätt disponerade delar av fastigheterna Norra Svalöv 4:1 och Torrlösa 22:1. (Genom köp av c:a 0,23 ha mark från fastigheten Torrlösa 22:1

av Lunds stift kommer den nya bandelen och den ursprungliga banan att bilda en sammanhängande enhet.)

Vägen för infartstrafik (allmän platsmark) i den tidigare planen som utgör tillfart till klubbhusområdet förändras till kvartersmark och sålunda föras över till golfbaneområdet.

Tillfartsservitutet till fastigheten Torrlösa 24:32 anpassas till detta förhållande.

Infartsvägen kommer att hållas öppen för allmän gång- och cykeltrafik.

Vägen från söder till Stentippen kommer att hållas öppen för allmän fordons trafik, fram till den vid Stentippen föreslagna parkeringen och därefter i första hand för gångtrafik upp till naturreservatet. Båda dessa åtgärder markeras i detaljplanen genom x- och z områden.

Ytterligare servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva bildas.

RB- Plankonsult


Ralph Blomqvist
Plankonsult