

**FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR GOLFBANAN -
HOLMENOMRÅDET, HENJA 2:3 M FL FASTIGHETER,
GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN**

Upprättat i augusti 1988

Tillhör i oktober 1988 reviderat planförslag

P L A N B E S K R I V N I N G

1. HANDLINGAR

Planbeskrivning
Illustrationsplan
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Genomförandebeskrivning

2. SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är

att lägga ut ett område för en golfbana.

att skydda det riksintresse som Nissans ravin utgör.

att säkerställa den etablerade gång- och cykelvägen genom området och utveckla möjligheterna till gångstigar längs Nissan.

I planen redovisas dels ett område för en övningsgolfbana med 9 korthål, driving range, putting green och servicebyggnader, dels Missionskyrkans tomt, dels park- och vattenområden.

3. PLANDATA

Planområdets läge framgår av karta 1. Arealen är 13,5 ha, varav 2,5 ha är vattenområde.

Markägförhållandena framgår av karta 2. Planförslaget förutsätter att vissa markbyten och markköp görs - se genomförandebeskrivningen!

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Frågan om en golfbanas etablering i området har varit kontroversiell och givit upphov till en komplicerad beslutsgång.

Golfbanans exploatör sökte sommaren 1987 ett förhandsbesked om att få etablera en golfbana i området.

Byggnadsnämnden beslöt att skicka ut ärendet på ett brett samråd och att ställa ut förslaget. Samrådet avslutades 15 oktober 1987. Samrådet visade en splittrad inställning till projektet. Byggnadsnämnden beslöt 1987-10-28 att avslå förhandsförfrågan.

Exploatören överklagade byggnadsnämndens beslut och begärde dessutom hos kommunstyrelsen att en detaljplan skulle upprättas.

Då byggnadsnämnden fick exploatörens överklagan för yttrande, beslöt nämnden 1987-12-16 att ompröva tidigare beslut och lämna ett positivt förhandsbesked.

Kommunfullmäktige beslöt 1987-12-17 att en detaljplan ska upprättas för golfbanan.

Ett exploateringsavtal upprättades mellan exploatören och kommunen och godkändes av kommunfullmäktige 1988-02-25.

I ett förslag till fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort, utställt för samråd 20 januari - 31 mars 1988, redovisas kommunens mål för Nissans ravin samt det föreslagna området för golfbanan.

Området är inte tidigare detaljplanerat men gränsar i söder, Nissans mittlinje, till en stadsplan från 1939-02-17.

Planförslaget var utställt för samråd 20 maj - 10 augusti 1988.

Byggnadsnämnden beslöt 22 augusti 1988 att låta ställa ut planen.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden redovisas på karta 3.

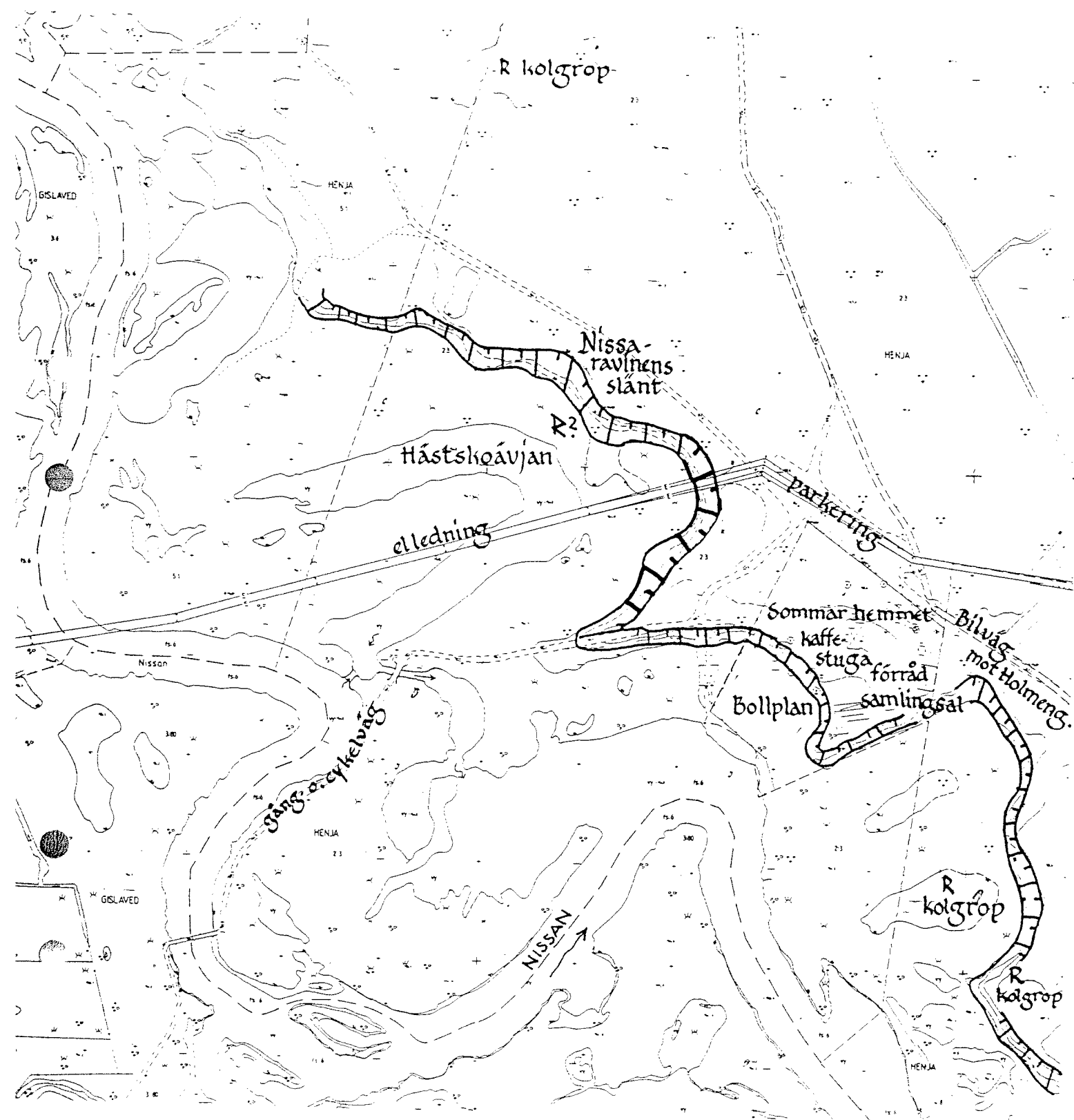
5.1 Natur

Golfbanan planeras delvis nere i Nissans ravin. Detta är ett känsligt område av flera skäl; dels är ravinens geologiska formationer ett riksintresse, dels används området för rekreation av många Gislavedsbor.

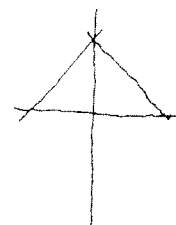
Nissan rinner i en bred, mestadels tydligt avgränsad ravin, i vilken åfåran ständigt eroderar och avsätter sandjorden så att meandrar och ävjour bildas. Ravinen är ca 500 meter bred och sträckan genom tätorten är ca 5 km. Trots att ravinen går rakt genom tätorten, utgör den i stora delar ett tämligen orört och otillgängligt landskap, rikt på naturupplevelser.

En förutsättning för att golfbanan ska få anläggas är att ravinens geologiska formationer inte förstörs. I samråd med länsstyrelsens naturvårdsenhet har golfbanan anpassats så att ravinens sidor och de primära bildningarna runt åfåran inte rörs.

Karta 3.



Befintliga förhållanden



Holmenområdet är ett populärt rekreationsområde av flera skäl, bl a ligger Missionskyrkans sommarhem där och området är, till skillnad från stora delar av ravinen i övrigt, lättillgängligt genom en bro och gångväg.

Ett villkor för utformningen av golfbanan är att den etablerade gång- och cykelvägen inte störs och att stigar längs Nissans stränder bevaras och kan utvecklas. Hela Nissans ravin kan med enkla åtgärder - röjning och broar/spänger över mindre vattenhinder - göras tillgänglig för fotgängare. På karta 4 redovisas översiktligt för norra delen av samhället hur ett nät av stigar kan skapas och hur dessa genomkorsar området för golfbanan.

Fram till 1985 var området nere i ravinen inhägnat och betat. Sedan djurhållningen upphört, har det öppna landskapet börjat växa igen. Detta är ett problem för hela ravinen. Ska landskapet hållas öppet, krävs subventionerad djurhållning/skogsröjning.

I området finns växtbestånd med bl a kanelros, getrams och grön nattviol. För de delar av golfbanan där ny gräsmatta anläggs försvinner denna flora.

Ett fiskevårdsområde planeras för Nissan genom tätorten. Möjligheterna att utveckla fisket är stora om ravinen görs mer tillgänglig. Under golfsäsongen blir stranden från gångbron nedströms till sommarhemmet - ca 300 meter - mindre lämplig för fiske.

5.2 Missionskyrkans sommarhem

Sommarhemmet, ett välbesökt mål, som används för friluftsgudstjänster, konserter, servering, småbarnslek m m. Nere i ravinen ligger en fotbollsplan. På sommarhemmet och i omgivande terräng bedrivs också scouting.

5.3 Teknisk försörjning

Befintliga vägar och ledningar i området redovisas på karta 3.

Sommarhemmet har egen brunn och infiltration.

5.4 Fornminnen

Längs Nissaravinen finns ett flertal kolgropar och kolbottnar. Söder om planområdet ligger en domarring. Ett lösfynd, en spjutspets av flinta, har hittats "i åker vid Holmen"; närmare läge är inte känt.

Inom planområdet har bara en kolgrop återfunnits vid en besiktning med antikvarie Tomas Areslätt och länsantikvarie Gunnar Ringqvist (april 1988). Ytterligare en kolgrop har tidigare registrerats i området. De båda kolgroparna samt ytterligare en utanför planområdet har markerats på karta 3 och illustrationsplanen. En osäker kolgrop har markerats med ett frågetecken.

Kolgroparna kan antingen ligga orörda med en skyddszon på ca 25 meters radie eller grävas ut och tas bort.

6. PLANFÖRSLAG

Områdets disposition redovisas i illustrationsplanen.

6.1 Natur

Ett väsentligt syfte med planen är att skydda de natur- och rekreationsintressen som beskrivits ovan.

I planen avgränsas golfbanan från vatten- och parkområden. Parkmarken överförs enligt exploateringsavtal till kommunen; därmed ökas kommunens strandområde med ca 350 meter och gångvägar och gångstigar säkras. Befintlig gångväg grusas och görs 2 meter bred.

Anknytning till stigar norr om området säkras med ett x-område (se planbestämmelserna).

Banan är planerad med utslagsriktningar och växtskärmar så att gångvägarna ska skyddas. I planbestämmelserna anges att detta skydd krävs.

Inom golfområdet är villkoren för schaktning hårt reglerade. I ravinbranten tillåts ingen schaktning och nere i ravinen anges en högsta markhöjd (ca 0,5 meter över befintlig höjd). Dessa frågor regleras i planbestämmelserna under rubriken "Markens anordnande". Nissans stränder bör skyddas mot erosion, framför allt med hjälp av vegetation. Strandskoning med sten eller andra främmande material bör undvikas.

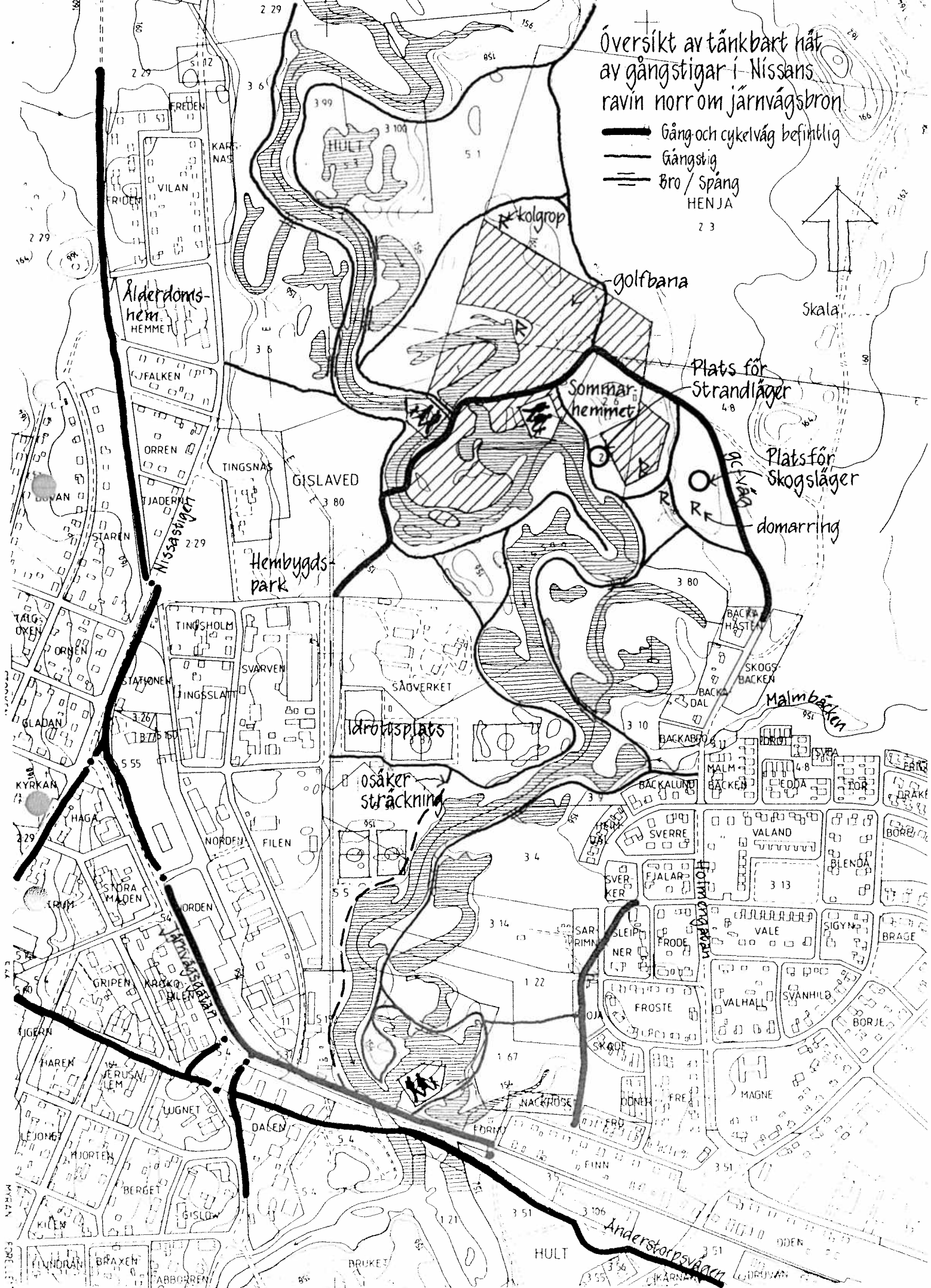
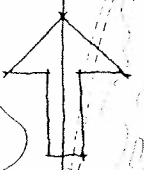
6.2 Golfbanan

Golfbanan omfattar

- * **9 hål** med ca 100-150 meters längd. Vid hålen görs uppfyllnad, ca 0-0,5 meter, för att klara högvattnet och få lämplig dränering och underlag för gräsyterna. Utslagsplatserna består av enkla träplattformar, som inte kräver några ingrepp i terrängen. Gång- och cykelvägen skyddas mot utslagsplatserna med vegetation. Vid behov skall skyddsnät e. dyl. monteras, som stoppar snedträffar.
- * **Driving range** där utslag tränas. Den består av en relativt jämn gräsplan. Ytan kommer att sänkas ca 0-1,5 meter för att ge massor till de uppfyllnader som planeras för de 9 hålen. Till driving rangen hör en utslagsplats som planeras i två plan med en 1-plans förrådsbyggnad på baksidan. För att dränera den stora gräsyten krävs ett täckdike ner till Nissan. Det läggs under den trappa som redovisas på illustrationsplanen.
- * **Green** där putting övas.

Översikt av tänkbart nät av gångstigar i Nissans ravín norr om järnvägsbron

-  Gång och cykelväg befintlig
-  Gångstig
-  Bro / Spång



- * **Expedition** och klubbstuga, ca 150 m² vy. Byggnaden utförs med träpanel (se planbestämmelserna!). Den får vatten genom egen brunn och avloppet infiltreras mot putting-greenen.

Banans disposition framgår av illustrationsplanen. Vattenytorna och ravinbranten utnyttjas som naturliga hinder och attraktioner. 3-4 mindre broar anläggs för att nå gångstigarna på banan. En del sankpartier fylls igen. Längs stränderna och mellan hålen sparas trädridåer för miljön och som skydd.

För att sköta banan får gångvägarna användas som tillfarter. Andra vägar nerför ravinens slänt än de som redovisas på illustrationsplanen får inte göras. Befintliga diken väster om sommarhemmet som delvis hamnar på parkmark bibehålls.

6.3 Sommarhemmet

Sommarhemmet ingår i planområdet, men speciella förändringar som behöver regleras med en detaljplan är inte aktuella. Planen bekräftar därför pågående markanvändning. På sikt kan emellertid samlingssalen med musikverandan komma att rivas och bli ersatt av en sommarkyrka. Det ryms inom den angivna byggrätten liksom smärre kompletteringar. Slänten skyddas på samma sätt som för golfbanan. För bollplanen, som ligger nere i ravinen och är mycket vattensjuk, medges en uppfyllnad på ca 0,5 meter.

Sommarhemmets gäster parkerar normalt utanför tomten på den mark som tillhör golfbanan. Det är lämpligt att samutnyttja golfbanans parkering och sommarhemmet får enligt överenskomelse (se genomförandebeskrivningen!) servitut på detta.

Mellan sommarhemmet och kommunen görs några smärre markregleringar:

- * Sommarhemmet får ca 500 m² öster om sin förrådsbyggnad och slänten väster om bollplanen (för att få ett naturligt skötselområde).
- * Kommunen får en 10 meter bred strandremsa för passage av gångväg. Sommarhemmet får servitut på att nyttja strandremsan som tidigare, dvs för brygga och vårbrasa m m.

6.4 Fornlämningar

De fornlämningar som är kända i området har markerats på plankartan; läge och lämpligt skyddsområde. De lämnas orörda.

6.5 Trafik och teknisk försörjning

Området försörjs av befintliga vägar. Några nya vägar planeras inte. Den befintliga gång- och cykelvägen bör höjas till minst + 155,0 m. Gångstigar utvecklas som beskrivits ovan. Golfbanan och sommarhemmet försörjs med egna VA-anläggningar. Några kommunala ledningar planeras inte.

Genom området går en högspänningsledning. Denna ligger kvar med ledningsrätt och görs brottsäker. Någon särskild planbestämmelse är inte nödvändig. Skulle ledningen i framtiden komma att byggas om, bör den förläggas utanför planområdet.

6.6 Administrativa frågor

Planens genomförandetid begränsas till 5 år, då utbyggnad genomförs så snart planen är klar. Se vidare genomförandebeskrivning!

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen är upprättad av stadsarkitekt Erland Ullstad.

Gislaved i augusti 1988

Erland Ullstad



(4)

**FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR GOLFBANAN -
HOLMENOMRÅDET, HENJA 2:3 M FL FASTIGHETER,
GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. TIDPLAN

Detaljplan till	
kommunfullmäktige	okt 1988
Markreglering	hösten 1988
Byggstart	hösten 1988
Golfbanan öppnas	våren 1989

2. GENOMFÖRANDETID

Med hänsyn till tidplanen ovan har genomförandetiden begränsats till 5 år.

3. ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Golfbanan byggs på privat initiativ. Kommunen har inga åtaganden inom golfområdet eller för VA-försörjning. Kommunen är huvudman för park- och gatumark. Kommunen och exploatören har träffat ett exploateringsavtal som reglerar ansvar, kostnadsfördelning m m, se bilaga 1!

4. GOLFBANANS ANLÄGGANDE OCH DRIFT

Golfbanans utformning regleras noggrant av detaljplanen. Se plankarta och planbestämmelser!

Vid omfördelningen av schaktmassorna får endast en körväg (utöver befintlig gångväg) användas; den ordnas i det läge där täckdike och trappa till utslag nr 2 byggs, se illustrationsplan. Efter schaktningen skall eventuella skador återställas och bekostas av exploatören. Detta gäller också de förändringar av befintlig gångväg som orsakas av banbygget.

Strandlinjen skall bevaras intakt (med undantag för de smärre sankpartier där utfyllnad tillåts). Trädpartiet längs stranden och mellan banorna skall vårdas och utvecklas som illustrationsplanen i princip anger.

Banan skall skötas med de säkerhetsföreskrifter som gäller för vanliga golfbanor. Vid behov - t ex i avvaktan på att skyddande vegetation vuxit upp - skall skydd i form av nät eller liknande ordnas.

5. SOMMARHEMMET

Sommarhemmet ligger i princip oförändrat. Sommarhemmet ges servitut att fritt få nyttja golfbanans parkering. I samband med banbygget görs en uppfyllnad av sommarhemmets bollplan, parterna avtalar om ersättning för detta.

Sommarhemmets gräns mot Nissan föreslås något justerad, så att stranden med gångväg blir på parkmark. Sommarhemmet ges servitut för en brygga och fastighetsregleringen bekostas av kommunen. Stranden behöver förstärkas.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA ordnas med enskilda anläggningar. El-nätet måste byggas ut. För banans skötsel krävs att gång- och cykelvägen får användas.

Gång- och cykelvägen behöver höjas i vissa delar för att undvika översvämningar, detta görs av kommunen. Gång- och cykelvägen utförs 2 meter bred med grusyta.

7. STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom planområdet genom särskilt beslut av länsstyrelsen.

Gislaved i augusti 1988

Erland Ullstad
Stadsarkitekt

