



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-05-07

13-03

Sid 1(4)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 29 april 2004

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Annika Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2002-02-20

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2003-03-13, reviderat 2003-11-03

Detaljplan för Sundsta golfbana på del av Sundsta 4:130 och 4:131 samt Sundsta 6:6, 6:7, 7:1 och del av 8:1 i Husby-Sjuhundra församling.

Dnr 99-10017.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning, upprättad av Roger Breid / Rasmus Troedsson

Fastighetsägarförteckning

Planens syfte

Lars Baalack har begärt att på rubricerade fastigheter få anlägga golfbana med nio hål söder om och 18 norr om allmän väg 1136. Anläggningen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och det rörliga friluftslivet. Planens syfte är att pröva lämpligheten av golfbaneanläggningen och ange förutsättningarna för detta.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget cirka 7 km väster om Norrtälje Stad på sjön Lommarens norra sida. Området delas av allmän väg 1136 mellan Malsta och Husby. Den del som ligger söder om vägen upptar en yta av ca 12 ha och där bedrivs golfspel i mindre omfattning. Den planerade delen norr om vägen omfattar ca 50 ha och sträcker sig ca 1 km norrut mot Husby-Sättra. I söder sträcker sig området ner till sjön Lommaren och i öster begränsas planområdet av fastigheterna inom Sundsta fritidsområde. I väster gränsar området mot Sundsta Gård med dess huvud- och ekonomibyggnader och längre norrut mot Husby-Sättra 1:5. Området delas av den gamla banvallen som finns kvar efter tågförbindelsen mellan Norrtälje och Rimbo och som idag användes som gång och cykelväg.

Postadress
Box 807
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Baldersgatan 17

Telefon vx
0176-710 00

Telefax
0176-71233

Postgiro
3 20 65-5

Bankgiro
451-7694

E-mail registrator.stadsarkkont@norrtalje.se

Areal

Planområdet omfattar totalt cirka 62 ha.

Markägförhållanden

Golfbanan omfattar mark från två enskilt ägda fastigheter samt fastigheterna Sundsta 6:6, 6:7, 7:1 och del av 8:1 som utgör den gamla banvallen och som är i kommunens ägo.

Tidigare ställningstaganden

I den *gällande översiktsplanen* för Norrtälje kommun, antagen av fullmäktige den 24 september 1990, ingår golfområdet i så kallat "landsbygdsområde utan kommunal service" med huvudintresset att bevara förutsättningarna för pågående markanvändning för areella näringar. Enligt Miljöbalken, MB, 3 kap 4 § får *brukningsvärd jordbruksmark* tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar, endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan ske genom att ta annan mark i anspråk. Golfanläggningen ligger också inom ett *område av riksintresse för kulturminnesvården* med riktlinjer enligt (MB) 4 kap, 1, 2 §§.

Detaljplan för området saknas.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 1991-08-26, § 222, angående riktlinjer för lokalisering av golfbanor, skall utformning av golfbanor säkerställas i detaljplan så att miljövärdsaspekter blir beaktade.

Strandskydd enligt Miljöbalken 7:13, 14 gäller till 100 m från strandlinjen..

Program för denna detaljplan har varit utsänt för samråd under våren 2001. Enligt samrådsredogörelsen och byggnadsnämndens beslut får den fortsatta planprövningen fullföljas med de förutsättningar som programmet med kommentarer till inkomna yttranden anger.

Förutsättningar och förändringar**Natur**

Naturförutsättningarna är ett utpräglat småbrutet kulturlandskap där flertalet hål läggs på tidigare odlad mark. Den södra delen av banan, belägen på slutningen från väg 1136 ned mot sjön Lommaren, utgörs av öppen tidigare odlad mark. Norr om vägen och vidare förbi banvallen finns långsträckta öppna marker mellan åkerholmar och skogsbeklädda höjder. Genom området rinner Sundstaån som avvattnar främst jordbruksmark inom Sundsta och jordbruksskiften norr om Sundsta Säteriets marker. Förläggningen av hål har anpassats till fornlämningar. Det läge golfanläggningen har inom område för kulturminnesvård medför stora krav på dess utförande och drift för att undvika all negativ inverkan på miljön. Hur kraven tillgodoses redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen, MKB:n.

Geologi

Markbeskaffenheten i området är relativt sandig åkerjord med inslag av ler i låglänta delar av banan och i närheten av Sundstaån. Morän finns norr om vägen i område föreslaget för klubbhus och parkering.

Fornlämningar

Inga kända *fornlämningar* finns inom planområdet söder om väg 1136 men norr om vägen och i områdets mellersta västra del har skyddszoner, (n_1), inom vilka golfhål ej får anläggas, föreslagits för att freda de befintliga kända fornlämningarna nr 28 och 31. Skyddszoner har också föreslagits runt de nypåträffade fornlämningarna norr om banvallen.

Bebyggelse

I anslutning till banområdet, väster om planområdet ligger Sundsta Säteri med huvudbyggnad och ekonomibyggnader. I öster gränsar planområdet mot bostadshus och ekonomibyggnader på Sundsta 4:131 och 4:135 samt fritidsfastigheterna i Sundsta fritidsby. I norra planområdesgränsen ligger fritidsfastigheten Sundsta 4:121. Inom planområdet finns endast det nuvarande klubbhuset i anslutning till parkeringen i sydväst.

Pågående markanvändning - jordbruk

Marken inom planområdet har hävdats som åkermark. Delen söder om väg 1136 har dock tagits i anspråk för en niohålsbana sedan mitten av 1990-talet. Markägaren har med hänvisning markens begränsade förutsättningar för odling och allmänna ekonomiska förutsättningar jordbruk inte ansett sig kunna upprätthålla en jordbruksdrift på området. Då marken således inte kan anses brukningsvärd, bedöms inte heller restriktionen i MB 3:4 utgöra något hinder för ianspråktagande för golfanläggningen. Med hänvisning härtill och till den tidigare etablerade niohålsbanan bedöms en prövning av alternativlokalisering som irrelevant.

Bananläggningen

Anläggningen omfattar en nio-håls- och en 18-håls- "pay and play"-bana, med beräknad par 36 respektive 72 med längd 2000 respektive 6000 meter, drivingrange, övningsgreen och närspelsområde, klubbhus med servering och omklädningsrum med ett annex söder om vägen samt parkeringsmöjligheter för cirka 125 bilar. Bevattning sker från anlagda dammar och endast på greener och fairway vid behov. Dammarna återfylls av regnvatten. Nio anlagda hål, parkering för ca 50 bilar samt befintligt klubbhus ligger söder om allmän väg 1136. Norr och väster om vägen vid Sundsta Säteriets ekonomibyggnader ligger övningsbanorna. Norr om vägen och i planområdets östra del planeras ett nytt klubbhus med parkering för cirka 75 bilar. Norr därom läggs en 18-hålsbana. Bandelarna förbinds med en gångväg och markerat övergångsställe vid väg 1136. Flera stora förråds- och ekonomibyggnader för golfbanans utrustning och maskiner finns i närheten av planområdet på Sundsta Säteriets mark.

Golfhålen läggs längs de naturliga öppna markerna, som sträcker sig mellan åkerholmar, trädgångar och höjdparter. Diken och odlingsrösen med mera bevaras så långt möjligt i syfte att ge minsta möjliga påverkan på landskapskaraktären.

På plankartan är hela anläggningen betecknad med Y_1 . Golfhålen är inte låsta till läge utan endast illustrerade enligt banarkitektens förslag. Byggnadsarea för klubbhus, annex och förråd är föreslagen till totalt 800 kvm. Längs väg 1136 har föreslagits skyddszoner (n_2), som ej får ingå i golfanläggningen. Ytterligare skyddszoner har föreslagits sex meter från diken, täckdiken och vattendrag, zoner inom vilka greener ej får anläggas.

Påverkan på strandskyddet

Gällande strandskydd på 100 meter från stranden föreslås ligga kvar inom planen. Detta innebär att dispens skall sökas för eventuell nyanläggning av golfhål inom strandskyddsområdet.

Allmänheten har samma möjligheter att på samma villkor som golfspelarna röra sig på fairways och på de stigar, vägar och broar som finns eller anläggs för spelarna. Den antagna planen och en helhetsbedömning av allmänhetens tillgänglighetsmöjligheter får utgöra grund för dispens från strandskyddsförordnandet.

Strandremsan närmast sjön Lommaren är vassbevuxen och sank och därför inte tillgänglig eller särskilt attraktiv som promenadstråk. Golfanläggningen utgör ingen påverkan på biotoper inom strandskyddsområdet eftersom vassen i sin helhet lämnas orörd.

Trafik och parkering

Golfanläggningen trafikförsörjs från väg 1136 mellan Malsta och Husby. En parkeringsyta som rymmer ca 50 bilar finns vid nuvarande klubbhus i planområdets sydvästra del. Vid planerat klubbhus, norr om vägen och i östra delen av området, planeras en parkeringsyta för ca 75 bilar. Totalt bedöms trafiken till och från golfbanan öka från nuvarande 100 till 150 bilar per dygn under högsäsong.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det nya klubbhuset får vatten som pumpas från befintlig anläggning vid nuvarande klubbhus. Avloppet leds till ny trekammarbrunn som förläggs i närheten av byggnaden. För bevattning tillskapas ytvattendammar varifrån vattnet pumpas till respektive håll där spridare fördelar vattnet.

En utförligare beskrivning finns i bilagda MKB.

El

El dras fram till klubbhus och parkeringsytor om så erfordras. Kraftledningar som korsar planområdet skall hanteras enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter.

Sophantering

Möjlighet till källsortering av sopor skall ordnas vid klubbhuset.

Administrativa frågor

- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.
- Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning har upprättats av stadsarkitektkontoret.

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Breid / Troedsson

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
stadsarkitekt


Olle Burman
Arkitekt SAR