

Akt nr:

0181K-P1392C

AU\$0181K-P1392C



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Vasa 1:1 (Vasa Golf)
i Södertälje kommun

Upprättad den 18 februari 2003

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- Illustration
- Planbeskrivning (denna beskrivning)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge förutsättningar för att anlägga en golfbana med 9 fullängdshål och 18 pitch- och putthål samt bygga klubbhus med enklare servering, personalbostad och kompletterande sekundärbyggnader.

Plandata

Läge och omfattning

Området ligger norr om E20 och nordväst om Strängnäsvägen och med Måsnarydsvägen, sjön Måsnaren och berget däremellan som begränsning i norr och väster.

Areal

Planområdets areal uppgår till närmare 40 hektar.

LAGAKRAFT

2003 -09- 1 2

Markägoförhållanden Hela området ägs av Södertälje kommun. Mark för golfbanan kommer att utarrenderas till Vasa Golf.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan Gällande översiktsplan för Södertälje kommun (1990) redovisar inga riktlinjer för framtida bebyggelse, bevarande eller motsvarande. Om golfbanor framhålls rent generellt att lokaliseringen avgörs från fall till fall. Särskild uppmärksamhet riktas därvid mot möjligheterna att behålla den befintliga landskapstypen och att förbättra tillgängligheten för allmänheten till ingående friområden.

Förordnanden Strandskyddsförordnande enligt miljöbalken råder intill 300 meter från sjöns stränder, det vill säga för större delen av planområdet.

Planområdets norra del omfattas av det yttre skyddsområdet runt vattenverket vid Djupdal.

Detaljplan Området saknar detaljplan, men förslag till program för detaljplan har varit föremål för samrådsremiss. Denna har inte föranlett någon förändring av planens principiella uppläggning men gett flera riktlinjer och synpunkter för det fortsatta arbetet.

Förutsättningar och förändringar

Terräng och vegetation Planområdets norra del utgörs till större delen av plan f d åkermark. Mot väster höjer sig terrängen och övergår efter hand i det näraliggande bergets östsluttning. Närmast den öppna marken vidtar igenväxningsytor med lövsly. Vegetationen övergår i relativt mörk och tät barrskog på bergssluttningen.

Centralt i området leder ett större dike mot väster och Måsnaren för dagvattenavledning från de stora plana områdena öster om Strängnäsvägen. Måsnarens innersta del (Näsbyviken) har vid dikets utlopp i sjön utformats som reningsanläggning för inkommande dagvatten. Utmed dikets södra sida finns slybetonad

lövvegetation, som efter lämplig gallring kan bli ett fint miljökomplement i detta för övrigt öppna och ganska låglänta terrängparti.

Den södra delen av planområdet är lätt kuperad med företrädesvis lövvegetation i form av dungar på de högre partierna. Däremellan ligger öppen och plan f d åkermark.

Golfbanans tillkomst innebär inga stora förändringar av marknivåerna. Inom delen norr om dagvattendiket anläggs vattenhinder i form av diken och dammar inom den befintliga markens översta lerlager. Golfbanehålén inom banans södra del anpassas till höjddpartierna. På så vis kan befintlig vegetation bibehållas i allt väsentligt. En försiktig rensning och gallring innebär dock att tillgänglighet och möjlighet till genomsikt ökar. Alla i banan ingående golfhål anläggs utan större ingrepp i marken. Efter plöjning, harvning och sladdning påförs ett tunt sandlager. Härfter sås gräs på fairways och läggs konstgräs på greener. Golfhålen kompletteras med grunda bunkrar.

Markförhållanden

Det översta lerlagrets tjocklek kommer att undersökas inom planområdets norra del.

Fornlämningar

Inom södra områdeshalvan finns flera fornminnen, såväl gravar som boplatslämningar. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har i ett inledande skede sagt sig kunna acceptera anläggandet av golfhål på det sätt som beskrivs ovan.

Förutsättningen är dock att gränserna för samtliga fornminnesområden läggs fast och att ingreppen sker utanför dessa avgränsningar.

Kulturminneslagens regler om anmälningsplikt mm gäller.

Rekreation

En golfbana är i princip tillgänglig för passage och vistelse enligt allemansrätten. Undantag är de delar av banan, som kan ta skada, det vill säga utslagsplatser och greener. I praktiken gäller detta även fairways, i varje fall då spel eller skötselarbete pågår. Ambitionen är dock att framförallt inom den södra delen av

planområdet förbättra tillgängligheten för allmänheten längs stranden och till fornminnesområdena.

Sålunda kommer den väg som löper intill stranden söder om Näsbyviken att öppnas och förlängas genom upprustning av den tidigare stigen längre västerut fram till E20. Stigen ges sedan en fortsättning tillbaka mot golfbaneområdets centrala del med bl a klubbhuset genom att den relativt breda skyddszonen längs europavägen tas i anspråk. På så vis kan en drygt två kilometer lång motionsslinga skapas med start och mål vid klubbhuset och dess omklädningsutrymmen.

Enkla rastplatser planeras dels utefter stigen vid Måsnarens strand, dels centralt i fornminnesområdet och dels omedelbart norr om Näsbyviken vid den befintliga promenadstigen mot Måsnaryd.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Som nämnts ovan finns dock omedelbart utanför området dels de båda bostadshusen i zonen mellan norra och södra delområdena, dels tre verkstadbyggnader längs södra sidan av Näsbyviken och dels ett pumphus i anslutningen till anläggningen för dagvattenrening.

Söder om dagvattendiket och i anslutningen till den nya planområdestillfarten (se nedan) ges byggrätt för klubbhus med administration, enklare servering och i övervåningen personalbostad. I anslutning till klubbhuset läggs även sekundära byggnader med omklädningslokaler, maskingarage etc. Mellan bebyggelsen och den nya anslutningspunkten på Strängnäsvägen finns också parkeringsutrymme för i en första etapp 60 bilar. I anslutning till parkeringsytan redovisas läge för transformatorstation.

Vägar och trafik

Planområdet och dess centrala bebyggelsegrupp får under en övergångstid sin tillfart från Måsnarydsvägen. Tillfarten betjänar i dag också de tre verkstadsbyggnaderna och de två bostadshusen. Härutöver förekommer viss begränsad skötseltrafik till anläggningen för dagvattenrening. Inom en relativt nära framtid kommer golfbanan och övrig befintlig

bebyggelse att ges direktinfart från Strängnäsvägen i samma punkt som Genetaleden nu ansluter till denna väg. Bebyggelsegrupp och parkeringsyta (se ovan) har anpassats till den nya tillfarten. Trafiken till Södertälje Golfklubbs anläggning vid Måsnaryd kan komma att passera genom Vasa Golfklubbs område alternativt ligga kvar på Måsnarydsvägen. Den nya vägen redovisas som gemensamhetsanläggning i detaljplanen.

Mellan E20 och golfbaneområdet finns en 50 meter bred skyddszon. Mot Strängnäsvägen är zonen 30 meter. Den del av zonen, som ligger närmast vägnas beläggningsskant, redovisas som naturmark till en bredd av 25 respektive 10 meter.

På delsträckan mellan östra gränsen för Vasa 1:5 och den nya infartspunkten byggs en skyddsvall. Jämför med vad som sägs ovan! Norr härom och utmed Strängnäsvägen uppförs staket. Om trafiksäkerheten i något fall så fordrar kommer skyddsnät att sättas upp vid golfhålen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Klockarvägen i Geneta. Avståndet från klubbhuset dit är med förflyttning längs Strängnäsvägen och via gångbron över Strängnäsvägen cirka 800 meter.

Teknisk försörjning

Området genomkorsas av dels kommunal vatten- och avloppsledning med läge omedelbart söder om Näsbyviken och vidare norr om bostadsfastigheterna mot korsningspunkt med Strängnäsvägen. Klubbhus och sekundärbyggnader ansluts till dessa ledningar. En nord-sydlig dagvattenledning från Djupdal mot Näsbyviken har sitt läge strax öster om den nuvarande tillfartsvägen. Då ledningarna ligger på kommunägd mark, redovisar detaljplanen inga särskilda ledningsområden för att säkerställa utrymme för tillsyn och reparationer..

En relativt liten luftledning, ägd av Telge Energi, passerar den norra delen av planområdet. Den kommer

att läggas som kabel i marken söder om nuvarande läge.

Vattnet till såväl systemet med vattenhinder som till fairwaybevattningen tas från Måsnaren utanför Näsbyviken. Sistnämnda sker via ytligt liggande ledningar och är datorstyrd. Det nya uttaget av vatten från Måsnaren kräver inte särskild vattendom.

Söder om dagvattendiket mellan klubbhuset och Vasa 1:5 anläggs ett mindre vattenmagasin (våtmark).

Klubbhuset jämte anslutande servicebyggnader värms i erforderlig omfattning med vattenburen elvärme med frånluftvärmepump. Avsikten är vidare att värma tappvarmvattnet med solfångarsystem kompletterat med ackumulatortank.

Miljökonsekvenser Detaljplanens miljökonsekvenser redovisas i separat beskrivning.

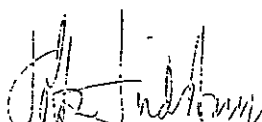
Administrativa frågor

Genomförande Genomförandet redovisas i en till planen hörande, särskild genomförandebeskrivning.

Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande

Bengt Lindskog	projektledare
Eleonor Eklind	exploatering
Pär Sandin	Va
Ann-Charlotte Gjöthlén	miljö
Peter Eneström	exploatör
Erik Bengtsson	konsult


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Bengt Lindskog
arkitekt

LAGA KRAFT

2009-09-12



PLANBESKRIVNING
P01024

Detaljplan för del av fastigheten
VASA 1:1 (Vasa Golf)
I SÖDERTÄLJE

Upprättad 2003-02-18
Ändrad 2003-05-26

TILLÄGG till planbeskrivningen

Efter utställningen har detaljplanen ändrats.

På plankartan har, i den södra delen, strandzonen samt fornlämningsområdena, inklusive angränsande del av värdefulla åkerholmar, ändrats till NATUR-mark. Plangränsen i söder har anpassats till vägsläntens krön och där befintligt staket. Längs staketet föreslås en Natur-zon om minst 10 meters bredd. Allmänheten har, i och med föreslagna ändringar, givits möjlighet att på allmän plats gå runt golfbanan samt besöka fornlämningarna.

Väster om pumpstationen (E1) har strandzonen breddats, detta för att ge utrymme för gående västerut mot udden vid Södertälje GK:s klubbhus.

Berörda sakägare har givits möjlighet att yttra sig över ändringarna.

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

LAGAKRAFT

2003-07-12



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
P 00000

Detaljplan för del av fastigheten
Vasa 1:1 (Vasa Golf)
i SÖDERTÄLJE

Upprättad 2003-02-18

Handlingar

Organisatoriska frågor

Tidplan
Detaljplanen beräknas att kunna föras fram för antagande under våren 2003.

Genomförandetid
Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Mark
All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun. Mark för golfbanan kommer att upplåtas till blivande verksamhetsansvarig.

Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap
Skötsel av naturmark åvilar kommunen. Dock ansvar kommunen varken för anläggandet eller bekostandet av skyddsvallar längs Strängnåsvägen.

Den verksamhetsansvarige för golfanläggningen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av all kvartersmark. Planen skall således genomföras på privat initiativ och samtliga kostnader för såväl detaljplanens genomförande som framtida drift och underhåll åvilar den verksamhetsansvarige. Kostnader för vägar mm inom området kan dock komma att fördelas mellan övriga nyttjare i det fall en gemensamhetsanläggning kommer att bildas.

Avtal
Upplåtelseavtal avseende mark för golfbanan skall tecknas mellan Södertälje kommun och blivande verksamhetsansvarig. Avtalet kommer att reglera frågor såsom upplåtelseavgifter, upplåtelsetider etc.

Fastighetsbildning,
Gemensamhets-
Anläggning m m

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för vägar inom området. Ingående fastigheter och andelstal kommer att fastställas senare.

Ekonomi

Ekonomiska frågor

Den verksamhetsansvarige för golfbanan skall erlægga en årlig upplåtelseavgift för marken. Avgiften, som skall motsvara markens marknadsvärde, kommer att regleras vidare i kommande avtal.

Anslutning till Strängnäs vägen utföres och bekostas av den verksamhetsansvariga. Detsamma gäller för vägar etc inom området. Kostnaden kan dock komma att fördelas mellan övriga nyttjare i det fall en gemensamhetsanläggning bildas.

Övriga kostnader för såväl detaljplanens genomförande som framtida drift och underhåll åvilar golfbanas verksamhetsansvariga.

Vattenskyddsområde

Tekniska frågor

Delar av golfbanan är belägen inom vattenskyddsområdet för vattenverket i Djupdal. Särskilda skyddsföreskrifter gäller för denna del. Alla arbeten som sker inom vattenskyddsområdet måste ske i samråd med samhällsbyggnadskontorets va-enhet.

Tekniska utredningar

Erforderliga geotekniska undersökningar åvilar den verksamhetsansvariga. Detsamma gäller för radonundersökningar, fornlämningsutredningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Vatten och avlopp

Den kommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Vatten- och avloppsledningar genomkorsar området.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs av den verksamhetsansvariga.

Ledningsrätt

Området genomkorsas av flera vatten-, dagvatten- och avloppsledningar. Då ledningarna ligger på kommunal mark redovisar detaljplanen inga särskilda områden för att säkerställa utrymme för ledningarna.

Intrång etc regleras i upplåtelseavtalet med den verksamhetsansvarige.

Dagvatten, avrinnings-
diken, dammar mm

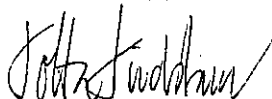
Dagvatten från parkeringsytor skall anslutas till
oljeavskiljare innan de leds till dike. Oljeavskiljaren samt
avrinningsdiken måste vara åtkomlig för servicebilar.

Kraftledning

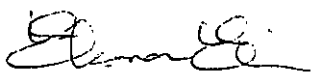
Den luftledning som passerar norra delen av planområdet
skall läggas som kabel i marken söder om nuvarande läge.
Omläggningen bekostas av golfanläggningens
verksamhetsansvariga.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten/strategi- och exploateringsenheten



Lotta Lindstam
Stadsarkitekt



Eleonor Eklind
exploateringsingenjör



Bengt Lindskog
arkitekt/plantekniker

LAGA KRAFT

2008-07-12