

Detaljplan för

Golfbana m m i Tvillingsta

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 15 februari 2001

Antagen: Plan- och miljönämnden
11 april 2001, § 69
Laga kraft: 10 maj 2001

Planbeskrivning

Handlingar

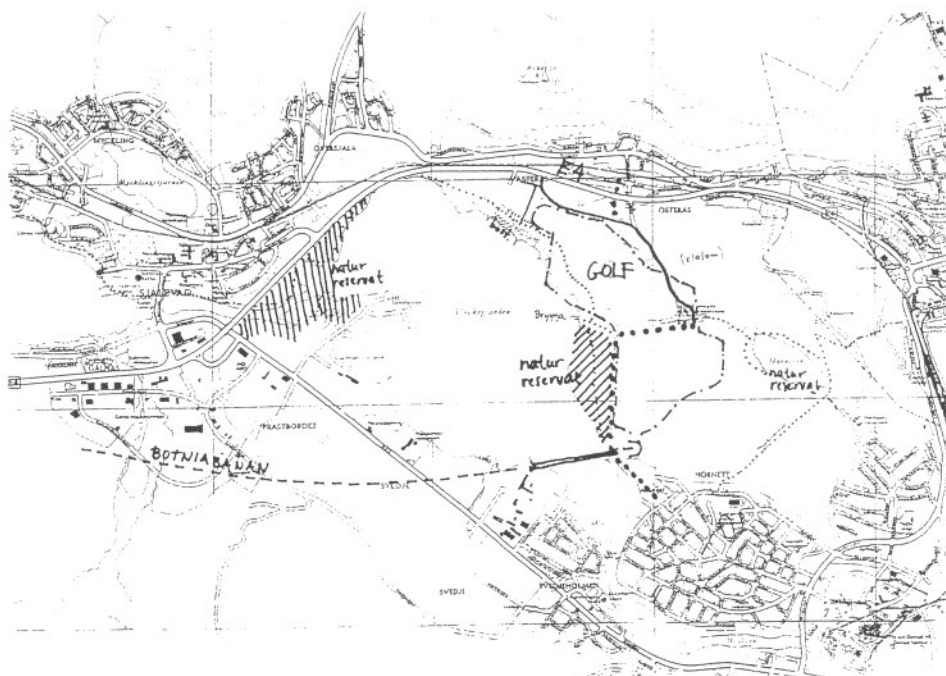
Detaljplanen utgörs av detaljplanekarta i två delar i skala 1:2000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning samt illustration av golfanläggningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplaneområdet berör dels område med strandskydd enligt 7 kap miljöbalken, dels riksintresseområde Moälven enligt 4 kap miljöbalken och riksintresseområde för naturvård enligt 3 kap miljöbalken samt utgör ekologiskt känsligt område och ingår i redovisat naturvårdsobjekt. Länsstyrelsen har föreslagit att Moälven ska ingå i Natura 2000. Genomförande av detaljplanen bedöms därför kunna medföra betydande påverkan på miljön och hus hållningen med naturresurser. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättas enligt PBL 5:18 (plan-MKB).

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att reglera markanvändningen i området och därvid säkra allmän passage genom området samt avgränsa den värdefulla strandskogen. Ny anslutning till E4 och en gång- och cykelväg (utrymningsväg) mot Hörnett ska anläggas.



Avvägning enligt översiktsplan och miljöbalken

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och åtgärderna är förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Se vidare under rubriken Översiktliga planer.

Strandskydd

Två delområden inom golfbanan ligger inom strandskyddat område enligt 7 kap miljöbalken. Utformningen av de delar av golfbanan som ligger inom strandzonen syftar till att tillgodose syftet med strandskyddsbestämmelserna, d v s att tillgodose att allmänheten inte avhålls från att beträda området och att livsbetingelserna för djur och växter inte väsentligen försämras.

En planmässig bedömning har gjorts i översiktsplanen, där kommunen redovisat att en "begränsad del av anläggningen bör kunna provas inom strandskyddsområdet". Strandzonen kring hela Veckefjärden har inventerats och kommunen planerar att bilda ett naturreservat, se karta ovan, innefattande områden som idag saknar skydd. Del av strandskogen avsätts i detaljplanen som naturområde och kommer att ingå i reservatet. Den naturtyp, som delvis kommer att ianspråktagas av golfbanan, blir skyddad genom reservatet.

Inom den ianspråktaga delen av stranden kommer golfbanan att utformas så att den befintliga växtligheten tas tillvara där detta är möjligt. För delar av området har utlagts bestämmelse att marknivån inte får ändras och att den naturgivna vegetationen inte får tas bort. Utökad marklovplikt införs inom det norra strandskyddsområdet och det värdefulla lövskogspartiet så att all

förändring av marknivåerna blir lovpliktig och ingår i granskning, byggsamråd och kontrollplan.

Strandområdet i norr, som i dag är sankt och svårtillgängligt för allmänheten, kommer att bli mer lättåtkomligt genom anläggande av en "säker" gångväg för allmän gångtrafik ingående i ett stråk längs Veckfjärden och med goda kopplingar till Ås och Hörnett samt upp till Hörsjöns naturreservat. Genom anläggandet av golfbana ökas allmänhetens tillgång till det norra delområdet i förhållande till om området återställs till jordbruksmark.

Förutsättningarna för biologiskt liv kommer att ändras med tiden vad som än görs i området. Återställs det norra delområdet till jordbruksmark kommer detta att förändra och begränsa den biologiska mångfalden. Växer området igen kommer avverkningar som förändrar förutsättningarna så småningom att behöva ske. En golfbana med dammar och öppna diken och delvis behållen växtlighet, allt skött efter en genomtänkt skötselplan, medför förutsättningar för utveckling av andra växt- och djurarter i en stabil biotop.

Det södra delområdet, där strandskydd gäller, är avskilt från stranden och blivande naturreservat genom den utrymningsväg som anläggs.

Strandskyddet ska enligt miljöbalken 7 kap 16 § 4, tillgodose att allmänheten inte hindras eller avhålls från att beträda området samt att livsvillkoren för djur och växter inte väsentligen försämras. Med hänvisning till golfbanans utformning som är reglerad genom detaljplanen samt de åtgärder som beskrivits ovan synes syftet med strandskyddet, sett till hela Veckfjärden, vara uppfyllt på ett godtagbart sätt. Kommunen avser att ansöka om att länsstyrelsen enligt miljöbalken 7:15 förordnar om att strandområdet inte skall omfattas av strandskydd.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger vid infarten till Örnsköldsviks centrum, väl synligt från E4 vid Veckfjärdens strand.

Areal

Planområdet är ca 85 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Örnsköldsviks kommun, Holmen AB samt privata markägare.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området kan grovt indelas i ett sydligt skogsområde och ett nordligt ängsmarksområde. I ängsområdet förekommer lövskogspartier. Delar av området kommer att bestå av anlagda ytor för fairways, greener, tees och bunkrar. De öppna dikena kommer att användas för att tillsammans med anlagda dammar utgöra ett vattensystem inom området. Inom de orörda delarna kommer dagens ängsflora, delar av lövskogen att behållas och nya trädridåer att anläggas. Tvillingsta strandskog kommer att bevaras som naturområde och ingå i blivande naturreservat. Den nordligare belägna sumpskogen vid stranden och lövskogsområdet öster om kraftledningen kommer att påverkas kraftigt av golfbanan, men inom vissa delar kommer mark och vegetation att kunna behållas. Inom skogsområdet i söder kommer partier av skogen att kunna behållas mellan golfhål.

Odlingslotter

Området med odlingslotter, utanför planområdet, kommer inte att påverkas direkt av kraftledningen i sitt nya läge. Avståndet mellan odlingslotterna och kraftledningen bedöms komma att bli 50-60 meter. Tillfart blir från den nya lokalgatan. Exakt läge för tillfarten kommer att bestämmas i samråd med koloniföreningen när lokalgatan byggs.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av AIB 1977. Golfbaneområdet kan delas in i tre områden. De höglänta områdena utgörs av svallad sandig morän som delvis är täckt av finmo med måttlig mäktighet. Området närmast därefter utgörs av medelfasta till fasta sedimentlager av morän. Sedimenten utgörs huvudsakligen av mjäla och finmo med skikt av finmo som har en mäktighet på upp till fem meter. På de låglänta åkermarkerna är jordlagerföljden uppifrån räknat, gyttja, sulfidlera, mjäla, finmo och morän. Belastning på silt, gyttja och lera kan medföra sättningar. Därför bör uppfyllningar i de två sistnämnda områdena begränsas.

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³).

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom golfområdet. Strax öster om Tvillingtaskolan finns ett registrerat fornminne. Beslut om inventering har fattats av Länsantikvarien. Inventeringsetapp 1 som omfattar den södra högre belägna delen, är genomförd och etapp 2, som omfattar den lägre ängsmarken, kommer att genomföras under våren 2001.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ett flertal byggnader som använts av Tvillingsskolan och som personalbostäder.

Golfanläggningen

Golfbanan kommer att bestå dels av en 18-hålsbana, som medger tävlingsspel på internationell nivå, dels av en 9-håls korthålsbana samt en sk driving range.

Tvillingsskolan huvudbyggnad kommer att byggas om till klubbhus med bl a restaurang. Ytterligare en byggnad söder om blivande klubbhuset kommer att användas i golfanläggningen. Parkering med ca 150 platser samt en personalparkering kommer att anläggas. Troligen kan någon eller några av de befintliga bostadshusen komma att användas som personalbostäder. Befintlig ladugård, förråds- och garagebyggnader kommer att användas för golfbanans maskiner. Övriga byggnader inom golfområdet kommer att rivas. Beroende på utvecklingen av anläggningen kan det bli aktuellt att på sikt uppföra nya byggnader inom området. Detaljplanen reglerar inte närmare hur dessa placeras utan medger att byggnader för golfbanans behov kan uppföras inom området där det är lämpligt för anläggningen med undantag av området intill 100 meter från strandlinjen, där byggnader inte medges. Inom banområdena begränsas byggnadshöjden till en våning. Inom klubbhusområdet medger detaljplanen tre våningar.

Bostäder

Söder om Tvillingsskolan huvudbyggnad finns en nyuppförd bostadsbyggnad, "Lantgård 2", med fyra specialbostäder, gemensamma lokaler samt personallokaler. Det är viktigt att bostadstomten avskärmas mot golfanläggningen med vegetation eller plank samt att skogen behålls i öster som en skärm mot golfanläggningens "driving range". Den befintliga bostadsbyggnaden är i en våning.

Gränsande till detaljplaneområdet finns ett antal bostäder dels längs Lantmannavägen, dels vid Veckefjärdens strand. Vid fastigheten Hörnett 2:163 avgränsas golfbanan så att en fastighetsutvidgning kan ske mot söder. Mot Västerås 2:4 behålls en skyddande vegetationsskärm. Österås 1:97 kommer att lösas in för att lokalgatan ska kunna anslutas till Lantmannavägen samt för att möjliggöra omläggning av kraftledningarna.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Intill gruppbofastaden planeras en ny byggnad innehållande lokaler för den träningsskola, som nu finns intill blivande klubbhus och som kommer att behöva rivas. Träningsskolan har ca 15 elever. I byggnaden kommer även att finnas dagutrymmen för ytterligare elever. Träningsskolan planeras som en envåningsbyggnad, delvis med sluttningsvåning. Planbestämmelserna medger byggande av två våningar.

Byggnadsutformning, material och färg

Det är viktigt att alla tillkommande byggnader samt ombyggnader anpassas till Tvillingstaskolans huvudbyggnads material, färg och utformning.

Vattenområden

Befintliga öppna diken kommer att bevaras i största möjliga utsträckning och kulverteras eller grävas om endast där golfanläggningen kräver det. Nya bäckar och dammar kommer att anläggas i ett sammanhängande system. Troligen kommer pumpning från Veckefjärden att behövas förutom att dag- och dräneringsvatten tillförs dammsystemet. Få utsläppspunkter i Veckefjärden kommer att eftersträvas. Veckefjärden kommer inte att påverkas av utsläpp från golfbanan. Tillstånd till markavvattning enligt 11 kap miljöbalken ska sökas hos länsstyrelsen.

Vid den strandnära delen av golfbanan ingår ett område av öppet vatten i golfbanan. Vattenområdet och strandzonen torde kräva viss skötsel, bl a siktröjning i vassen, och är att se som en del av golfbanan.

Ett vattenområde där en mindre brygga får anläggas finns utlagt.

Skötsel av golfbanan

Hur golfbanans olika delområden avses bli skötta framgår av miljökonsekvensbeskrivningen.

Gator och trafik

Biltrafik

Golfanläggningen och befintliga bostäder i området kommer att trafikförsörjas via Lantmannavägen, som ges en ny anslutning till E4. Den befintliga E4-utfarten stängs. Den nya korsningen blir en kanaliserad plankorsning med vänstersvängsfält och en avfartssträcka för högersvängande. Till den nya E4-anslutningen dras även vägar till bostadsgruppen vid Veckefjärdens strand, i princip som illustrerats på plankartan. Den befintliga utfarten till E4

i nordväst stängs för biltrafik. Från Västerås 2:4 förutsätts en ny väg som ansluter till vägen på Västerås 2:2.

Gång- cykel och mopedtrafik, utrymningsväg

Från Hörnett byggs en GCM-väg, som ansluter till Lantmannavägen vid klubbhuset. Denna gcm-väg byggs med en standard som möjliggör att den vid behov, t ex om en utsläppsolucky skulle inträffa inom Domsjö fabriksområde, används som enkelriktad utrymningsväg från Hörnettområdet, där den ansluter till vägen vid Hållänget. Bredden blir 3,5-4,0 meter med avställningsplatser. Utrymningsvägen är normalt stängd för biltrafik genom bom, som kan öppnas när polis eller räddningstjänst bedömer att behov finns. För att underlätta för gång- och cykeltrafiken dras en gång- och cykelväg för allmän trafik genom golfbanan väster om klubbhuset.

Genom golfbaneområdet dras en väg enbart för gångtrafik parallellt med Veckefjärdens strand. Gångvägen ska liksom ovan beskrivna utrymningsväg, byggas så att passage efter dessa stråk är säker och allmänhetens passage ska inte vara störande för golfspelet.

Gång- och cykelförbindelse med Åsområdet finns genom befintlig port under E4. Denna gc-väg ansluts mot Lantmannavägens nya sträckning och mot Västerlånggatan.

Parkering

Parkering för golfbanan och de kommunala anläggningarna utföres vid byggnaderna.

Allmänheten som besöker området kan parkera dels på golfbanans parkering vid huvudbyggnaden och dels strax söder om planområdet vid pumpstationen på Hörnett 37:1. Behov av ytterligare parkeringsmöjligheter får övervägas när naturreservatet bildas.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten ökar genom att Lantmannavägens anslutning till E4 förläggs till ett nytt trafiksäkrare läge. Till den nya anslutningen blir det möjligt att koppla de enskilda vägarna ned mot fastigheterna vid Veckefjärden, varvid nuvarande utfart till E4 stängs. Trafiksäkerheten ökar även genom att en länk i det övergripande cykelvägsnätet kommer till.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dränering finns i området. Viss omläggning kommer att ske. U-områden för befintliga ledningar som ska vara kvar och för tillkommande ledningar har lagts ut. Längst i söder behöver ett dike som tjänar som bräddavlopp från kommunens vattenreservoar att behövas (betecknat dike).

Värme

Uppvärmning genom enskilda anläggningar. Samordningsmöjligheter kommer att studeras.

El

Befintlig kraftledning genom området kommer att läggas om som luftledning i området mellan golfbanan och E4. Ledningsomläggningen förutsätter koncession, vilken sökes av Vattenfall. Kraftledningen ingår inte i detaljplanen. Genom området går en 10 kV jordkabel, som kan behöva läggas om i vissa delar.

Tele

Vid E4 och längs Lantmannavägen finns teleanläggningar som ska beaktas vid gatubyggnad och arbeten med golfbanan och kraftledningarna.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Utbyggnaden av golfbanan kommer att ske med början år 2001. Banan kommer att vara klar för spel år 2003, då även ny väganslutning och utrymningsväg ska vara klara. Genomförandetiden bestäms till fem år.

Ändrad lovplikt

Inom ett värdefullt lövskogsområde utökas marklovplikten till att gälla all schaktning och fyllning. Skyldigheten att söka rivningslov upphävs. Anmälan om rivning ska dock göras senast tre veckor innan arbetenas påbörjande.

Detaljplan för

Golfbana m m i Tvillingsta

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 15 februari 2001

Antagen: Plan- och miljönämnden
11 april 2001, § 69
Laga kraft: 10 maj 2001

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft våren 2001. Smärre icke tillståndspliktiga förberedelsearbeten kan komma att påbörjas redan innan detaljplanen vunnit laga kraft. Anläggande av banor påbörjas under 2001 sedan detaljplanen vunnit lag kraft. Golfbanan är klar att tas i bruk år 2003. Då ska även gatuomläggningen och byggande av utrymningsvägen vara klart.

Genomförandetid

Genomförandet av golfbanan och utbyggnaden av träningsskolan kommer att vara klart inom fem år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Golfbanan byggs av Forspro AB. Övriga åtgärder genomförs inom projektet Friluftsområde Tvillingsta, för vilket kommunen ansvarar. Projektet finansieras med medel från EU-mål 1, länsstyrelsen, vägverket, kommunen och Forspro AB.

Ansaret för bildande av naturreservat, vilket inte ingår i detaljplanen, åvilar kommunen och bildandet beräknas kunna ske under sommaren 2002.

Kommunen ansvarar för byggande av lokalgata, utrymningsväg och anslutning till E4, inkl omläggning av befintlig utfart i nordväst. Utbyggnaden av dessa vägprojekt ska vara klara sommaren 2003, men kan komma att påbörjas under vintern 2001/2002.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen förvärvar den privatägda marken i nordväst, som genom avstyckning/fastighetsreglering läggs samman med övrig berörd kommunal mark till en fastighet i enlighet med detaljplanens gränser. Den kommunägda marken kommer att arrenderas under initialskedet för att sedan förvärfas av Forspro AB. Den kommunägda marken består idag av flera fastigheter, vilka läggs samman till en fastighet. För skogsmarken i söder, som förvärfas från Holmen Skog AB, bildas en fastighet. När Forspro AB har övertagit äganderätten för hela området, sammanläggs dessa två fastigheter till en.

Hörnett 2:163 kan utvidgas genom fastighetsreglering i enlighet med detaljplanens gränser.

Naturområdet, som ska ingå i blivande naturreservat, kommer att ingå i fastighet som bildas för detta.

Servitut m m

Golfanläggningen ges rätt att nyttja utrymningsvägen för skötsel av banan genom tillstånd att nyttja allmän platsmark. På golfbanans fastighet inrättas servitut för att säkra allmän gångtrafik, respektive allmän gång- och cykeltrafik. För ledningar utläggs ledningsrätt i enlighet med detaljplanens u-områden.

För Västerås 2:4, vars utfart skärs av golfbanan, tryggas utfart över Västerås 2:2 genom överenskommelse.

Inlösen

När detaljplanen vunnit laga kraft äger kommunen rätt att lösa in den mark som enligt planen behövs för gata, GCM-väg (utrymningsväg) samt naturområde.