

Kommunfullmäktige

NORRTÄLJE KOMMUN Stadsarkitektkontoret	
2003-05-05	
Diarium	Diarieplan
99/10117	214

2003-03-31

INKOM LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN Planenhelen
2003-04-15
4023-03-26975

26

Exp 030414
Länsstyrelsen
Berörd sakägare
Byggnadsnämnden

KF § 50

Dnr KS 00-785 214

Antagande av detaljplan för Vaddö golfbana på del av Södra Sund 1:4, 3:4, 1:3, 2:4, 3:3 samt 2:3 i Vaddö församling

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att enligt byggnadsnämndens beslut 2002-09-26, § 272 anta detaljplan för Vaddö golfbana på del av Södra Sund 1:4, 3:4, 1:3, 2:4, 3:3 samt 2:3 i Vaddö församling.

Bakgrund

Planens syfte

Vaddö Golfklubb har begärt att på rubricerade fastigheter få bygga ut den tidigare väster om Simpnäsvägen anlagda golfbanan med nio hål till en 18-håls golfbana. Anläggningen ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården och det rörliga friluftslivet. Planens syfte är att pröva lämpligheten av golfbaneutbyggnaden och ange förutsättningarna för detta.

Beredning

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 11 september – 26 oktober 2001 samt varit utställt för granskning under tiden 28 maj – 18 juni 2002.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2002-09-26, § 272 beslutat att godkänna planförslaget och överlämna detsamma till kommunfullmäktige för beslut om antagande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 29 §.

Politisk beredning

Arbetsutskottet har vid sammanträde 2003-03-06, § 80 föreslagit enligt byggnadsnämndens beslut 2002-09-26, § 272.

Kommunstyrelsen har 2003-03-13, § 58 föreslagit enligt arbetsutskottets förslag. forts

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 2003-04-03
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
<i>Per Håkan Larsson</i>

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2003-05-15

Bestutet att anta / teckna
denna plan har varit laga kraft
den 6 maj 2003
Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun
KS

Justerande sign

*Per Håkan Larsson**\$**\$*

Utdragsbestyrkande

Kommunens översiktliggare
med ansvar för byggnads
i Hälso

Kerstin Sjö

Kommunfullmäktige

2003-03-31

27

KF § 50 forts

Beslutande sammanträde

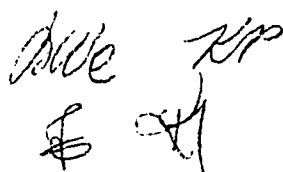
Kf31/3

Yrkanden:

Torgny Åberg c) med instämmande av Håkan Jonsson (s) och Kjell Jansson (m)

- bifall till kommunstyrelsens förslag.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

03-66

Datum ..2003-05-15.....

Sid 1(5)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den ..6 maj 2003.....

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2001-08-01

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2002-04-02, rev. 2002-09-04

Detaljplan för Vaddö golfbana på del av SÖDRA SUND 1:4 3:4,
1:3 2:4 3:3 samt 2:3 i Vaddö församling .

Dnr 99-101 17.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning, upprättad av Scandiaconsult

Redovisning av dräneringspåverkan och avloppslösning för klubbhuset, Vaddö Golfklubb

Fastighetsägarförteckning

Banillustration

Planens syfte

Vaddö Golfklubb har begärt att på rubricerade fastigheter få bygga ut den tidigare väster om Simpnaäsvägen anlagda golfbanan med nio hål till en 18-håls-golfbana. Anläggningen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och det rörliga friluftslivet. Planens syfte är att pröva lämpligheten av golfbaneutbyggnaden och ange förutsättningarna för detta.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget cirka 1,5 km sydöst om Älmsta. Det delas av väg 1170, Simpnaäsvägen. Den redan anlagda niohålsbanan väster om vägen omfattar cirka 16,5 ha mark och sträcker sig mellan Simpnaäsvägen och Storfjärden i Vaddö kanal. Den planerade nya bandelen omfattar cirka fyra ha i anslutning till befintligt banområde och cirka 17 ha öster om

Postadress
Box 307
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Baldersgatan 17

Telefon vx
0176-710 00

Telefax
0176-71233

Postgiro
3 20 65-5

Bankgiro
461-7694

E-mail registrator.stadsarkkont@norrtalje.se

Simpnäs vägen. Det östra området följer Simpnäsvägen med cirka 200 meters bredd på en sträcka av 800 meter.

Areal

Planområdet omfattar totalt cirka 38 ha.

Markägförhållanden

Den utökade golfbanan omfattar mark från tre enskilt ägda fastigheter. Väddö Golfklubb förfogar över befintligt banområde genom arrende, vilket även skall gälla för den utökade anläggningen. Angränsande mark tillhör med två undantag arrendeupplåtarna och Väddö Hembygds- och Fomminnesförening.

Tidigare ställningstaganden

I den *gällande översiktsplanen* för Norrtälje kommun, antagen av fullmäktige den 24 september 1990, är golfområdet redovisat som "landsbygdsutvecklingsområde" för areella näringar med huvudintresset att bevara förutsättningarna för pågående verksamhet och befintligt boende. Golfanläggningen ligger också inom ett område av riksintresse för kulturminnesvården och inom "högexploaterad kust" - riksintresse för det rörliga friluftslivet, med riktlinjer enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 1,2 §§. Efter beslut av Naturvårdsverket i februari 2000 ingår planområdet även i ett riksintresseområde för naturvården, grundat på värdet av odlingslandskapet med dess naturbetesmarker och flora.

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.

Bygglöv för den befintliga golfanläggningen lämnades i april 1991.

Strandskydd enligt Miljöbalken 7:13,14 gäller till 300 m från strandlinjen.

Den södra delen av det nuvarande banområdet ligger inom ett av Länsstyrelsen i februari 2001 *föreslaget inre skyddsområde för reservvattentäkt* och den norra delen inom *föreslaget yttre skyddsområde*. Den nya bandelen öster om Simpnäsvägen berörs inte av förslaget till skyddsområde.

Program för denna detaljplan har varit utsänt för samråd under hösten 2000. 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 för det nuvarande golfområdet är ett utpräglat, småbrutet kulturlandskap i sluttning mot Storfjärden, där flertalet hål ligger på tidigare odlad mark. Utök-

ningen på den västra sidan vägen omfattar huvudsakligen en höjd med gles tallskog på lavb eklädda bergknallar. Den östra delen utgörs av långsträckta öppna marker mellan åkerholmar och skogb eklädda höjder; i söder gräsbesädd tidigare odlad mark och i norr betesmarker och enbevuxna torrbackar. Mellan Mellanberget i nordost och Mossberget i sydost ligger Stummelsundet, som tidigare kunnat översvämmas vid höga vattenstånd. Så sker inte längre genom den dikning och dämning som utförts.

Cirka 700 meter sydväst om planområdets södra spets ligger Mörtsjön, Kista Hav, ett extremrikkärr av högsta bevarandevärde med tillrinning från planområdets östra del. Området har under år 2001 också förklarats som ett Natura-2000 område enligt 7 kap. 28 § miljöbalken. Detta medför stora krav på golfanläggningens utförande och drift för att undvika all negativ inverkan på Mörtsjön. Hur kraven tillgodoses redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen, MKB:n. Längs bäckfåran finns två mindre dammar; den ena vid bäckens sydligaste del inom fastigheten, den andra vid föreslagen green till hål 18.

Den terrängmodellering som kan behövas för banor och dammar m m skall anpassas till landskapets former. Vid nyplantering skall för landskapet naturlig vegetation användas.

Geologi

Markbeskaffenheten i området domineras av sandiga material. Morän finns i den norra delen mellan klubbhuset och Simpnaäsvägen och i anslutning till berghöjden i den nya delen väster om vägen och till Mellanberget och Mossberget i planområdets östra del. Närmast Storfjärden finns ett stråk med lera. Utförligare beskrivning finns i MKB:n.

Fornlämningar

En *fornlämning* är känd (nr 98, fornlämningsregistret) inom den från planen utlämnade tomten för bostadshuset i det befintliga golfområdets södra del.

Kulturmiljö

De kulturmiljövärden, som utgör motiv för riksintresset inom området, är bland annat spår av en medeltida kanal mellan Kista Hav och Storfjärden, 1800-talets kanal med kajer, kanalvaktarbostäder m m liksom odlingslandskapet och byarna Norrsund, Södersund och Senneby. Påverkan på riksintresset har redan skett genom bygglovet för den befintliga golfbanan, varigenom odlingslandskapets karaktär ändrats. Den föreslagna utökningen av anläggningen bedöms av Länsstyrelsen inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Bebyggelse

I anslutning till nuvarande banområde, men utanför planområdet, finns ett fritidshus vid Storfjärden och ett permanentbostadshus i den sydöstra delen omgivet av golfanläggningen. Ytterligare fyra bostadsfastigheter angränsar till planområdet; en för fritidsboende vid den södra gränsen invid Storfjärden, Södra Sund 16:1 och en permanentbostad, Södra Sund 13:1, öster om Simpnaäsvägen i planområdets norra del. En fastighet med permanentbostad, Södra Sund 14:1 och en fritidsfastighet, Senneby 5:2, ligger på cirka 20 respektive 40 meters avstånd från plangränsen i planområdets norra ände.

Inom det nuvarande golfområdet finns också ett klubbhus och en förrådsbyggnad.

Bananläggningen

Anläggningen omfattar en 18-hålsbana, par 69 med längd cirka 4600 meter, drivingrange, övningsgreen och klubbhus samt parkering för cirka 100 bilar. Bevattningsledningssystem finns för den befintliga niohålsbanan och avses byggas ut för de nya delarna. Tio hål, övningsbanor och klubbhus med parkering ligger väster om Simpnaäsvägen och de åtta övriga

hålen på den nya delen öster om vägen. Bandelarna avses förbindas med en gångport under Simpnäsvägen 100 meter söder om tillfarten till klubbhuset.

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

Utöver den befintliga dammen vid Storfjärden planeras en ny damm inom det nya området på den västra sidan. Till samrådet föreslagna dammar för bevattning på den östra sidan har efter samråd med länsstyrelsen begränsats med hänsyn till risken för påverkan på Kista Hav. Strandkanterna vid de två befintliga dammarna i bäckfåran formas till något. Dessa dammarna skall inte användas till bevattning. Eventuellt kommer en mindre damm utan kontakt med bäcken eller grundvattnet att anläggas intill greenen till hål 13. Den kan alternativt bli en bunker.

En förrådsbyggnad för utrustning och maskiner är uppförd i anslutning till klubbhuset. Vinterförvaring av maskiner sker på Kista hembygdsgård.

På plankartan är hela anläggningen betecknad med Y₁. Golfhålen är inte låsta till läge utan endast illustrerade enligt banarkitektens förslag. Byggrätt för klubbhus och förråd är angiven till 300 kvm. Några randområden bland annat längs Simpnäsvägen har angivits som skyddszoner vilka inte får ingå i golfanläggningen, betecknade med n₁. Krav på plantering föreslås som avskärmning mot Södra Sund 14:1.

Påverkan på strandskyddet

Gällande strandskydd på 300 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.

Den östra stranden av Vaddö kanal och Storfjärden är i huvudsak vassbevuxen och sank och därför inte tillgänglig eller särskilt attraktiv som promenadstråk. Stranden nås endast punktvis från brukningsvägar och stigar från Simpnäsvägen. Ett anlagt promenadstråk längs stranden vid golfbanan saknar fortsättningsmöjligheter norr- och söderut och är därför ointressant. En karta som visar befintliga vägar och stigar bifogas som bilaga 1. Golfanläggningens påverkan på biotoper inom strandskyddsområdet är redan ett faktum genom beviljade tillstånd.

Påverkan på Mörtsjön / Kista Hav

De stränga skyddskraven för Kista Hav som "Natura-2000-område" har medfört att tidigare föreslagna dammar för bevattning utelämnas. Den befintliga bäckfåran med befintliga utbuktningar / dammar lämnas opåverkad. En planbestämmelse införs med innebörden att dammanläggningar i kontakt med naturliga vattenflöden inklusive grundvatten inte får anläggas utan erforderliga tillstånd enligt miljöbalken.

Trafik och parkering

Golfanläggningen trafikförsörjs från Simpnäsvägen via vägen till klubbhuset och befintlig parkering med 60 bilplatser. Ytterligare 40 bilplatser planeras söder om förrådsbyggnaden

vid klubbhuset. Totalt bedöms trafiken till och från golfbanan öka från nuvarande 100 till 200 bilar per dygn under högsäsong.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Klubbhuset har vatten från en borrhälsbrunn och avlopp ordnat till en mindre trekammarbrunn. Vid en utbyggnad behöver detta förstärkas. Enligt tekniska nämndens beslut skall ett nytt avlopp från klubbhuset anslutas till kommunalt avlopp med hänsyn till risken för påverkan på grundvattnet inom det yttre skyddsområdet för vattentäkt.

För bevattning av den befintliga golfbanan finns ett ledningssystem med reglerbara spridare. Vatten pumpas från en damm i områdets gräns mot Storfjärden. Dammen har fram till 1999 tillförts vatten från Storfjärden, vilket dock visat sig vara olämpligt med hänsyn till salthalten. Bevattningen avses lösas temporärt för åren 2001 och 2002 genom återanvändning med ett förbättrat dräneringssystem kompletterat med vatten från kommunens reservvattentäkter och prioritering till greenerna, när det är ont om vatten. Befintliga dräneringsledningar ligger ytligt, vilket bedöms medföra mycket liten påverkan på grundvattenbildningen. Se även Golfklubbens redovisning.

För den långsiktiga vattenförsörjningen till golfhålen har Vaddö Golfklubb i augusti 2002 ansökt om anslutning till kommunalt vatten. För befintlig vattenledning från den södra reservvattentäkten läggs ett u-område i planen vid golfbanans västra gräns.

El

El finns framdraget till klubbstugan. Kraftledningar som korsar planområdet skall hanteras enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Överenskommelse om erforderliga åtgärder föreligger.

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.

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Vaddö Golfklubb före antagandet.

En separat genomförandebeskrivning har upprättats av kontoret.

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Scandiakonsult.

STADSARKITEKTKONTORET

Inger Stråe

Inger Stråe
tf stadsarkitekt

