



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 8.11.2005

Beslutet att ~~anta~~ / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 28 okt 2005

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hillgren

Sid 1(4)

13-04

SAMRÅDSFÖRSLAG 2002-02-15

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2003-03-06, reviderat 2003-11-03

Detaljplan för Dillingby golfbana på del av Dillingby 1:10 m
fl, i Husby-Sjuhundra församling .

Dnr 98-10091.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Fastighetsägarförteckning

Planens syfte

Per-Olov Hellsved har begärt att på rubricerade fastigheter få bygga ut den tidigare väster om motorvägen anlagda golfbanan med ytterligare 18 hål. Denna del av anläggningen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Planens syfte är att pröva lämpligheten av golfbaneutbyggnaden och ange förutsättningarna för detta.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget cirka nio km västsydväst om Norrtälje stad. Det delas av motorvägen E 18. Den redan anlagda niohålsbanan väster om E 18 omfattar cirka 45 ha mark inklusive gårdsbebyggelsen i Dillingby. Den sträcker sig mellan 500 - 700 meter från motorvägen. Den planerade nya bandelen på cirka 68 ha med 18 hål öster om motorvägen sträcker sig ca 1,4 km bort mot Rösa genom den markanta dalgången i riktning mot Kyrksjön. Den norra gränsen når nästan fram till bebyggelsen vid väg 990 mot Frötuna.

Areal

Planområdet omfattar totalt cirka 113 ha.

Markägoförhållanden

Bananläggningen ligger numera till största delen på fastigheten Dillingby 1:10. Ägare till Dillingby 1:10 är Mats och Jan-Olov Hellsved. Inom banområdet finns på den västra sidan de enskilt ägda bostadsfastigheterna Dillingby 1:8, 1:15, 1:16, 2:5 och 2:11. Den i samrådet redovisade, obebyggda fastigheten Vantunge 2:8 har numera överförts till Dillingby 1:10.

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.

Bygglövs för den befintliga golfanläggningen lämnades i juni 1996.

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 för det nuvarande golfområdet är ett utpräglat kulturlandskap där flertalet hål ligger på tidigare odlad mark omgiven av skogsklädda höjder. Utökningen på den östra sidan av E 18 ligger i en markant dalgång. I områdets låglinje finns ett avvattningsdike som rinner mot Oppsjön - Kyrksjön. Nordbranten på Sjukyrkberget som avgränsar dalgången i söder är intressant från naturvårdsynpunkt och hålles därför fri från banor inom naturintresseområdet. Förläggningen av hål i det nordöstra hagmarksområdet har anpassats till både fornlämningar och naturvärden. I dalgången placeras de nya banorna på sådant sätt att översvämningarna kan behållas. Det läge golfanläggningen

har med den befintliga anläggningen inom område av intresse för kulturminnesvård och den nya utbyggda delen, som till en del ligger inom område av intresse för naturvård medför stora krav på golfanläggningens utförande och drift för att undvika all negativ inverkan på miljön. Hur kraven tillgodoses redovisas bl.a. i miljökonsekvensbeskrivningen, MKB:n.

Geologi

I dalgången är jorden lerig medan det på skogshöjderna på bägge sidor därom domineras av morän och berg i dagen. Markbeskaffenheten i området beskrives utförligare i MKB:n

Fornlämningar

Fornlämningar finns inom det nuvarande golfområdets västligaste del och på höjden i den nordöstra spetsen. I gränsen till det tillkommande områdets nordöstra del finns ett stort gravfält ca 200 meter söder om väg 990. I sydöstra delen, nära motorvägen, finns också en fornlämning.

Bebyggelse

I anslutning till nuvarande banområde men utanför planområdet finns ett antal permanentbostadshus och inom planområdet finns fem avstyckade befintliga enbostadshus och en sjätte, huvudbyggnaden i brukningscentrum, som skall styckas. Det nya banområdet gränsar i nordost mot ett par jordbruksfastigheters brukningscentra och i söder mot en fritidsfastighet, Vantunge 1:15. Inom det nuvarande golfområdet finns också ett litet klubbhus och ett antal förrådsbyggnader.

Pågående markanvändning – jordbruk.

Marken inom planområdet har tidigare hävdats som åkermark. Delen väster om E18 har dock tagits i anspråk för en niohålsbana sedan mitten av 1990-talet. Dalgången öster om E18 har under sen tid använts för produktion av gräsmattor. Markägaren har med hänvisning markens måttliga 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, längd cirka 2300 respektive 4600 meter, drivingrange, övningsgreen och närspelsområde, enkelt klubbhus med servering och omklädningsrum samt möjlig parkering för cirka 175 bilar. Bevattning sker endast på greener och fairway vid behov. De nio befintliga hålen, övningsbanor, klubbhus med parkering ligger väster om motorvägen och de nya föreslagna 18 hålen öster om motorvägen. Bandelarna förbinds med en befintlig vägport under motorvägen. Fyra dammar är föreslagna på den västra sidan och en på den östra. Flera stora ekonomi- och förrådsbyggnader för utrustning och maskiner är uppförda i anslutning till det f.d. jordbrukets brukningscentrum. Där sker också vinterförvaring av maskiner och utrustning.

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.

På plankartan är hela anläggningen betecknad med Y₁. Golfhålen är inte låsta till läge utan endast illustrerade enligt banarkitektens förslag. Byggnadsarea för klubbhus och förråd är föreslagen till 300 kvm. För alla fornlämningar inom planområdet föreslås skyddszoner inom vilka golfhål ej får anläggas. Längs väg E 18 och vid angränsande fastigheter föreslås skyddszoner som ej får ingå i golfanläggningen. Ytterligare skyddszoner har föreslagits där schaktning och påfyllning av marken ej får ske utan samråd med vägverket.

Trafik och parkering

Golfanläggningen trafikförsörjs från väg 990, där en extra avfartsfil är anordnad, via den samfälliga byvägen till Dillingby. Vid planområdets nordvästra spets, vid E 18, anläggs två parkeringsytor och vid vägporten mellan östra och västra bandelarna ytterligare en parkeringsyta med en sammanlagd kapacitet på ca 200 bilar. Totalt bedöms trafiken till och från golfbanan öka från nuvarande 100 till 200 bilar per dygn under högsäsong. Golfanläggningens ansvar för eventuell förstärkning av vägen får regleras i ett avtal med vägsamfälligheten och eventuell justering av andelstal genom en lantmäteriförrättning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Klubbhuset har vatten som pumpas från befintlig anläggningen vid nuvarande klubbhus. Avloppet leds till ny trekammarbrunn som förlägges i närheten av klubbhuset. Redovisas i separat VA-utredning.

För bevattningen tillskapas små ytvattendammar varifrån vattnet pumpas via slangar till respektive hål där spridare fördelar vattnet. En utförligare beskrivning finns i bilagda MKB.

Här noteras att eventuella ändringar i vattenförsörjningen till bevattning som följd av högre ambitioner för bananläggningen kräver tillstånd enligt 11 kap MB.

El

El dras fram till nytt klubbhus och till 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 kontoret.

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av exploatören.

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
Planchef


Olle Burman
Arkitekt SAR