



NORRTÄLJE KOMMUN

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 1999-06-30

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 28 juni 1999

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Guilla Hellgren

05-173

06-11

Sid 1(5)

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 1999-06-20

Dnr

SAMRÅDSFÖRSLAG 1998-07-23

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1999-01-26, rev. 1999-03-17

Detaljplan för golfbana på del av LUNDÅS 8:1 i Edebo församling
samt GOTTSTA 2:6 m fl i Häverö församling.

Dnr 98-10025.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Fastighetsägarförteckning
Banillustration

Planens syfte

Hallstaviks Golfklubb har begärt att få anlägga en 18-håls golfbana på rubricerade fastigheter väster om den tidigare banvallen där denna passerar Gottsta i Hallstaviks samhälle. I anslutning här till har fastighetsägaren till Lundås 8:1 begärt att få uppföra uthyrningsstugor /-lägenheter intill Lundås 8:9. Planens syfte är att pröva lämpligheten av detta och ange förutsättningarna.

Plandata

Läge

Planområdet sträcker sig 1,9 km i nordsydlig riktning från Skäret i norr till Häverösund i söder och med en största bredd på 700 meter i öst-västlig riktning. I väster följer det i stort Lundåsvägen och skogsvägen mot Svedjan och Kappen till Häverösund. Den östra gränsen utgörs av Skeboån längst i norr, den tidigare järnvägsbanken från i höjd med Ågränd och 700 meter mot söder och en linje ner mot Häverösund norr om Gropen. Skeboån ingår i planområdet på en sträcka av 900 meter.

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 cirka 90 ha.

Markägoförhållanden

Marken väster om Skeboån tillhör den privatägda jordbruksfastigheten Lundås 8:1. En del av Holmens Bruks fastighet Lundås 10:1 ingår också, liksom en bostadsfastighet, Lundås 8:9. Öster om Skeboån innehar kommunen fastigheterna Gottsta 1:69, 1:84, 2:6, 2:111 och 10:1. Ytterligare en fastighet här, Gottsta 2:24, är i en enskild ägares innehav. Hallstaviks Golfklubb avser att arrendera marken för golfbaneanläggningen.

Tidigare ställningstaganden

I den *gällande översiktsplanen* för Norrtälje kommun, antagen av fullmäktige den 24 september 1990, är markområdet redovisat som landsbygdsområde för areella näringar och utan några särskilda intressen.

Under hösten 1998 har servicekontoret efter samråd bearbetat ett förslag till *fördjupning av översiktsplanen* för Hallstavik. Däri har den nu aktuella golfbanan redovisats.

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 gäller kring Skeboån till 100 meter från stranden

Program för denna detaljplan har varit utsänt för samråd under våren -98. Enligt samrådsredogörelsen skall planförslaget upprättas med förutsättning att tillfarten sker över Lundåsvägen och att strandskyddet upphävs för den del av Skeboån som berörs av banorna.

Förutsättningar och förändringar**Natur**

Planområdet ligger i en flack dalgång utmed Skeboån. Dalgången är svagt kuperad med blandskogsbevuxna höjder omgivna av brynvegetation. I söder finns en högre bergshöjd (30 meter) mellan föreslagna banor och Skeboån. Den östra plangränsen närmast villabebyggelsen följer en tidigare banvall, idag använd som gång-, cykel- och ridväg. Den öppna marken i dalgången är huvudsakligen jordbruksmark. Ån är kantad med vass och bitvis omgiven av träd- och buskvegetation.

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

Geologisk översikt saknas. Geoteknisk undersökning för bebyggelse får göras om och när det blir aktuellt med nybyggnad av ett klubbhus. Scandiaconsult har i juni -98 efter besiktning upprättat ett PM. I detta bedöms möjligheterna som goda, att med hänsyn till marktek-niska förutsättningar tillgodose Miljö- och hälsoskyddsnämndens krav beträffande hantering av dräneringsvatten och minimering av läkage av näringsämnen och bekämpningsmedel. En utförlig undersökning är gjord och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Fornlämningar

Inom området finns sedan tidigare två registrerade fornlämningar, raä 148, som är ett grav-fält och ett objekt, nr 117, en höglignande lämning, (vilken inte kunde återfinnas vid speci-alinventeringen.) Omedelbart utanför den västra plangränsen strax söder om Blåsut finns två torplämningar, Raä 204 och 205, som utgör rester av den försvunna byn Bohl. Greenen för hål 11 och utslaget för hål 12 har anpassats till utbredningen av lämningar i anslutning till den medeltida eller äldre gården Sandika. Detta beskrivs närmare i miljökonsekvensbeskriv-ningen.

En arkeologisk utredning är utförd under senhösten 1998. Vid denna har ytterligare sju fornlämningar uppdagats inom planområdet: spår av den försvunna byn Sandika, ett rytta-torp vid Svedjan, och öster om Skeboån två stensättningar, två gränsstenar och en cirka 350 meter lång stenmur. Ingen av de nyfunna lämningarna bedöms ytterligare påverka den före-slagna banutformningen. Länsstyrelsen har dock att besluta om eventuella ytterligare antik-variska åtgärder och om skyddsområdenas omfattning. Den preliminära utredningsrapporten bifogas till utställningsförslaget.

Bebyggelse

Inom golfbaneområdet finns hundklubbens klubbstuga, vilken kommer att övertas av golf-klubben för samma ändamål. Den skall senare kunna ersättas eller byggas till. Härutöver finns en förrådsbyggnad vid Lundåsvägen intill den västra plangränsen. Denna kommer att tas i anspråk som maskinhall.

Fastigheten Lundås 8:9, väster om Lundåsvägen, är bebyggd med ett bostadshus, uthyrt till åretruntboende. Den tas med i planen som mark för bostadsändamål med möjlighet till del-ning till högst två tomter. Söder om Lundås 8:9 föreslås ett område på cirka ett ha för uppförande av stugor eller lägenheter för uthyrning till i först hand golfspelare. Byggrätten föreslås till 450 kvm, vilket kan räcka till 15 -20 stugor à 20 kvm och en receptionsbyggnad. Bebyggelsen förutsätter att vatten och avlopp kan ordnas lokalt. Genomförandetiden för denna kvartersdel föreslås inte börja löpa förrän golfanläggningen är färdigställd.

Bananläggningen

Bananläggningen är en 18-håls normalbana, par 72 med en längd av cirka 5700 meter. Där-till kommer en drivingrange, övningsgreen och närspelsområde. Samtliga bandelar förses med automatisk bevattning. Tio hål (= "banor") ligger helt på den västra sidan och fem helt på den östra sidan av Skeboån. Tre hål korsar ån. Fyra broar byggs över ån, varav en di-mensionerad för skötselfordon. Tio hål ligger helt eller delvis inom gällande strandskydds-område, liksom närspelsplanen, större delen av drivingrangeplanen, klubbhus och parker-ingsplats.

Påverkan på strandskyddet

Förslaget innebär att allmänhetens möjligheter att fritt röra sig längs åns stränder på en sträcka av 1 km i någon mån inskränks under den tid av året då spel pågår. Efter samrådet har förslaget reviderats så att en större del av den västra åstranden blir tillgänglig. Allmänheten har i övrigt 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. För att förstärka säkerheten föreslås att "se-upp"-skyltar sätts upp för både allmänhet, kanotister och för spelare vid utslagsplatser till håll som korsar ån eller ligger nära stranden. Överblicken över ån vid de tre håll där överspel sker har studerats på platsen och bedömts vara så god, att golfspelet inte behöver utgöra ett hinder för den begränsade kanotpaddling som förekommer. I skötselplanen skall tas in krav på att vass- och slyröjning görs kontinuerligt för att upprätthålla erforderlig sikt.

Till samrådsförslaget hade byggnadsnämnden godtagit ståndpunkten att "offra" den allmänna strandtillgängligheten på den berörda sträckan för att prioritera golfbanan, som den väsentliga del av "Hallstaviksvisionen" den anses utgöra. Detta "offer" får nu bedömas som betydligt mindre. Förslaget innebär också att tillgängligheten för allmänheten till hela området väsentligt förbättras i förhållande till vad som är fallet med nuvarande användning för odling. En karta som visar tillgängliga strandpartier och huvudgångvägar bifogas som bilaga 1. Dessa huvudgångvägar har markerats som x₁ - område på plankartan, med bestämmelsen att golfanläggningens huvudman skall hålla de angivna stråken tillgängliga som promenadvägar för allmänheten i enlighet med avtal om anläggningsarrende. Med hänsyn till den mer balanserade bedömning av golfanläggningens påverkan på strandskyddets syften som diskussioner vid samrådet fört fram, föreslår stadsarkitektkontoret att strandskyddet får ligga kvar. Den antagna planen och en helhetsbedömning av allmänhetens tillgänglighetsmöjligheter utgör grund för dispens från strandskyddsförordnandet. För de tre håll som korsar ån, avses en första dispens göras tidsbegränsad, vilket ger byggnadsnämnden möjlighet att begära en ändring, om olägenheter för allmänheten ändå skulle uppstå.

Trafik och parkering

Golfanläggningen skall trafikförsörjas från Uppsalavägen genom Skärsta industriområde på Lundåsvägen. Med den tidsmässigt utspridda trafiken till golfbanan bedöms Lundåsvägens anslutning till Uppsalavägen vara tillräcklig. Skulle behov av ett magasin för vänstersvängande fordon från Uppsalavägen uppstå, finns utrymme för en erforderlig breddning på Uppsalavägen.

Från slalombacken och söderut är Lundåsvägen bara 3 - 3,5 meter bred. Detta medför att mötesfickor måste anläggas på en sträcka av 600 meter. Bärigheten är tillräcklig för sopbil. Vändplan finns vid Lundås 8:9. En ny vändmöjlighet tillkommer vid föreslagen, parkering söder om bostadskvarteret. Frågan om en utflyttning av vägen förbi Lundås 8:9 bedöms i första hand vara en förhandlingsfråga mellan berörda fastighetsägare och golfklubben. För att förhindra smittrafik över Ågränd och banvallen torde ett öppningsbart fordonshinder behöva sättas upp på gång-, cykel-, och ridvägen.

Parkeringen är dimensionerad för cirka 100 bilplatser och lokaliserad till öppen mark på den västra sidan ån ungefär mittemot klubbhuset. Den söder om bostadskvarteret föreslagna parkeringen är i första hand en reservparkering för tävlingstillfällen. Med hänsyn till den angränsande fornlämningen Bohls bytomt införs en planbestämmelse att denna parkering inte får hårdgöras.

Befintliga teleledningar

Väster om Skeboån genomkorsas planområdet i nord-sydlig riktning av en jordförlagd optofiberkabel med ledningsrätt. Ytterligare två nedgrävda ledningar finns: en kort ledning i öst-västlig riktning under den södra delen av drivingrangebanan och en från utslagsplatsen för hål 3 i sydvästlig riktning som sedan följer Lundåsvägen mot söder. Ingen av de planerade greenerna eller utslagsplatserna berörs av ledningarna. Därmed torde förändringen från odlingsmark till golfanläggning inte medföra några påtagliga problem för Telias ledningar.

Teknisk försörjning**Vatten**

För bevattning av hålen avses vatten tas från Skeboån nedströms kanalavledningen till kommunens och brukets vattenreningsverk. Enligt uppgift från Vattendomstolen erfordras en ny vattendom för ändamålet. Sådan kommer att sökas under våren -99.

Vatten till klubbhuset avses ordnas med anslutning till det kommunala vattennätet. Maskinhallens va-försörjning får ordnas separat. Detta redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Till den föreslagna bostadsbebyggelsen förutsätts enskilt vatten.

Avlopp

Hanteringen av dräneringsvatten via diken, dammar och återanvändning redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen med utgångspunkt från utförd markkartering och inventering av marktekniska förutsättningar.

Ett senare nybyggt klubbhus avses anslutas till det kommunala avloppsnätet. Så länge det befintliga blir kvar kommer en enkel standard att tillgripas med TC som toalettlösning. För den föreslagna uthyrningsbebyggelsen skall en utredning göras för lämplig avloppshantering. En gemensam infiltration på betesmarkerna väster om kvarteret är tänkt. Vid maskinhallen erfordras oljeavskiljare.

El

El finns framdraget till klubbstugan. Förstärkning kan behövas.

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 Scandiakonsult.

STADSARKITEKTKONTORET



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ingemar Stråe
Planarkitekt