

DETALJPLAN FÖR GOLFBANA PÅ HEMLANDET

FÅGELBROLANDET, VÄRMDÖ KOMMUN

Upprättat i november 1988

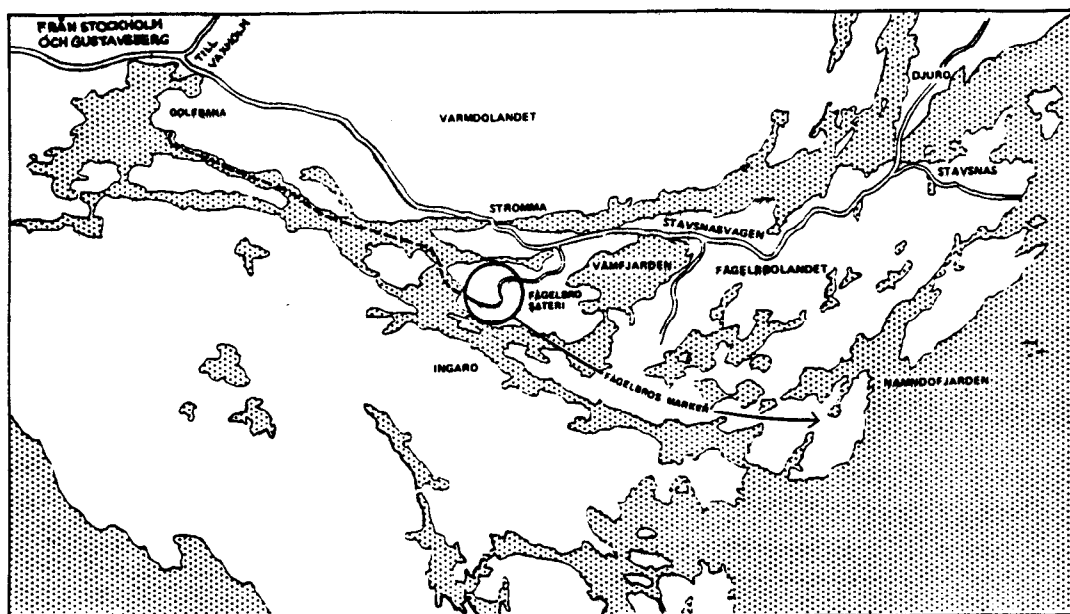
Antagen 20/6 1990

Reviderad i april 1989

Vunnit laga kraft 26/10 1990

Genomförandetiden slutar den 31 augusti 1998.

91-08-20
1991.26 3/5



ÖVERSIKTSKARTA

Till planförslaget hörande handlingar:

Beskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Kungörelse m m i samband med utställning

Inkomna yttranden under utställningstiden

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsplan

Bilagor

- A Utredning om gödsel och preparatförbrukning per år på golfbana kontra jordbruk
- B Bevattnings-PM
- C Ramavtal
- D Exploateringsavtal

**DETALJPLAN FÖR
GOLFBANA PÅ HEMLANDET
FÅGELBROLANDET, VÄRMDÖ KOMMUN**

Upprättad i november 1988

Reviderad i april 1989

BESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra tillkomsten av en 18-håls golfbana i anslutning till Fågelbro Säteris hotell och konferensanläggning.

Klubbhus planeras förläggas i Fågelbros Corps de logis och golfbanan till de öppna markerna söder, öster och väster därom.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har den 30 november 1988, § 164:88, godkänt ett förslag till ramavtal mellan kommunen och Fågelbro Säteri AB innebärande bl a att kommunen tillstyrker att Fågelbro Säteri AB upprättar en detaljplan för en golfbana på Hemlandet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt vid sammanträde den 5 december 1988 att uppdra åt planeringskontoret att kalla till markägarsamråd och därefter sända förslag till detaljplan för golfbana på Hemlandet, Fågelbro, på sedvanlig samrådsremiss.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Planområdet är beläget på Fågelbro-landet 10 km från Gustavsberg och omfattar Fågelbro Säteris Corps de Logis samt betes- och naturmarken söder, väster och öster därom. I söder går planområdet fram till Malmafladen, i övrigt lämnas stränderna fria. Förslaget omfattar del av fastigheterna Fågelbro 1:1, 45:1, totalt ca 83,4 ha, varav 1,0 ha utgör vattenområde.

Gällande planer

För hela planområdet gäller områdesplan för "Hemlandet" antagen 1984. De västra delarna omfattas dessutom av byggnadsplan 'Hemlandet', fastställd 1988. Markområdena, förutom bebyggelseområdena och badstranden vid Malmafladen redovisas i områdesplanen som "mark öppen för det rörliga friluftslivet". I byggnadsplanen sägs: "Det befintliga öppna åkerlandskapet säkras och rekultiveras och används som betesmark".

Markägarförhållanden

Aktiebolaget Fågelbro Säteri äger all mark inom planområdet.

Av planeringen berörda markägare och rättsinnehavare framgår av till förslaget hörande fastighetsförteckning.

Landskap, topografi och vegetation

Större delen av planområdet upptas av södra dalgången på Hemlandet. I norr ansluter dalgången mot corps de logiet, säteriets huvudbyggnader, i söder och öster delar skogbevuxna höjdparter upp dalen i flera mindre dalstråk ner mot vattnet i Våmfjärden och Malmafladen.

Landskapet är ett traditionellt sörmländskt jordbrukslandskap med öppna ängar och åkermarker mellan trädbevuxna höjdryggar. Nivåskillnaderna inom området är stora. De högst belägna partierna ligger på 35 - 40 m, medan svackorna, som lägst, ligger endast någon eller några meter över havsytan.

Geoteknik

I samband med tidigare planarbete har Scandiaconsult, 1983, utfört en översiktlig geologisk och geoteknisk utredning för området.

Bebyggelse och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelsen är koncentrerad till Säteriets corps de logis med kringliggande gårdsbyggnader. Fågelbro Säteri är känt sedan 1600-talet och anses vara en av de vackraste karolinska gårdarna i Stockholms-trakten. Huvudbyggnaderna är av riksintresse.

Härutöver ligger i områdets södra del ett mindre bostadshus.

Vägar och trafik

Planområdet gränsar i norr till den nyanlagda enskilda vägen till Fågelbro och skärgårdshusen. Till denna väg ansluter ett enskilt vägsystem med smala grusvägar. Detta vägsystem ansluter i söder till väg 661 via en äldre träbro över sundet mellan Våmfjärden och Malmafladen. Fastigheterna inom "Västergården", och de östra delarna av Hemlandet färdas på vägarna inom planområdet.

Tekniska anläggningar

Säteriet är anslutet till en enskild anläggning för vatten och avlopp.

Dagvattnet rinner i öppna diken.

Värmdö elverk är elkraftförsörjare inom området.

PLANFÖRSLAGET

Planens huvuddrag

Planområdet avses huvudsakligen nyttjas för en 18-håls golfbana, med centrum och klubbhus invid och i Fågelbro Säteris corps de logis.

Tillfarten planeras ske från norr, via en anslutning till nya infartsvägen mot skärgårdshusen och det planerade hotellet. Parkeringsplatser förläggs i anslutning till klubbhuset. En del av parkeringsbehovet tillgodoses vid hotellet, då en stor andel av spelarna antas vara gäster vid detta. Hotellets uttalade behov av att kunna erbjuda sina gäster möjlighet till golf, har ju varit den främsta anledningen till förslaget.

Golfbana

Golfbanan, en 18-hålsbana med driving range breder ut sig över ängar och betesmarker, väster, söder och delvis öster om Fågelbro Säteris corps de logis. Längst i söder når banan fram till vattnet, vid Malmafladen. Genom att banans fair-ways huvudsakligen går fram i dalgångarna, bibehålls intrycket av öppet landskap, med skogsbevuxna kullar. Tillräckliga betesmarker på Hemlandet finns kvar för att hästskötsel skall kunna bedrivas i anslutning till Fågelbro Säteri ABs upprustade stall.

Klubbhus och övrig bebyggelse

Enligt planen förläggs golfbanans servicecentrum i och omkring Fågelbros corps de logis. Huvudbyggnaderna utnyttjas som klubbhus, kansli och restaurang medan exempelvis butik och omklädningslokaler planeras inrymmas i kringliggande byggnader liksom också den maskinpark som krävs för banans skötsel.

Det mindre bostadshuset, knappt 400 m söder om corps de logis, avses utnyttjas som bostad för personal vid hotell/rekreatiionsanläggningen.

Arbetsstillfällen

Golfbaneprojektet kommer att ge arbetsstillfällen i form av 2-3 heltidstjänster samt 6-7 säsongtjänster (maj-oktober). Arbetet innebär dels skötsel av banorna dels restaurangdriften samt administration av anläggningarna. Även golftränare kan bli aktuell.

Medlemmar

Banan skall erbjuda spel för hotellets gäster och boende i hotellägenheterna. Härutöver beräknas golfklubben få ca 500 medlemmar.

TRAFIK

Vägar

Golfbanans anslutning till allmän väg sker via nya infartsvägen till Fågelbro. Denna ansluter i sin tur till väg 660.

Från infartsvägen till hotell och skärgårdshus utförs en ny anslutning norr om Fågelbros mangårdsbyggnader. Från anslutningspunkten leds vägen söderut parallellt med den gamla allén från Norrviken, ned mot Fågelbros corps de logis/klubbhuset och parkeringsplatsen som smygs in mellan allén och kullen norr om mangårdsbyggnaderna.

I väster stängs vägen tvärs över dalen till fastigheterna i Västergården av och ersätts med en länk längre västerut i anslutning till kullen mellan skärgårdshusen och reningsverket. Fastigheterna inom Västergården får härigenom sin tillfartsväg något förändrad. Även det ensamma bostadshuset, söder om corps de logiet, får tillfarten flyttad.

Även vägen till Västergården (östra delen) flyttas något vid Malmafladen.

Vägarnas sträckning framgår av såväl plankartan som illustrationsplanen.

Samtliga vägar inom planområdet har enskild huvudman. Vägarna trafikeras endast av lokal trafik.

Närmaste hållplats för kollektiv trafik är busshållplatsen vid gamla Fågelbrovägens anslutning till väg 660, Stavnäsvägen.

Parkering

Parkeringsbehovet har beräknats till 100 platser, vilka förlagts på ången norr om Corps de Logis. Vid beräkning av platsbehovet har hänsyn tagits till att en del av spelarna är gäster vid hotellet och att dessa har möjlighet att parkera där.

Parkeringen kommer att utföras i två till tre grupper i olika nivåer och med plantering emellan.

TEKNISK FÖRSÖRJNIG

Vatten och avlopp

Renvatten

Renvattenförsörjningen för klubbhuset ordnas genom anslutning till Fågelbro Säteri AB:s renvattennät. Erforderlig ledningsdimension fastställs vid detaljprojekteringsskedet, liksom ledningsdragningen.

Avlopp

Avloppet från klubbhuset avleds med självfall i ledning till Fågelbro Säteri AB:s reningsverk omedelbart sydväst om planområdet.

Bevattningsvatten

Vattenmängden för bevattning av golfbanan har beräknats till maximalt 5 000 m³/vecka, dvs ca 700 m³/d.

Det förslag till försörjning av bevattningsvatten som i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret och länsstyrelsen ansetts lämpligast är en kombinationslösning varvid följande vattenresurser avses utnyttjas:

- Utnyttjande av vattnet i de sjöar som skapas inom golfbaneområdet
- Utnyttjande av det renade avloppsvattnet från Säteriets reningsverk
- Utnyttjande av sjövatten genom avsaltningsanläggning

Bevattningsförsörjningsfrågan finns utvecklad i bilaga B. Det skall här understrykas att något grundvatten ej kommer att utnyttjas för bevattning. Ej heller kommer grundvattenbildningen inom Hemlandet att påverkas negativt. Avsaltningsanläggningen ger dessutom en reserv som under extrema torrperioder kan komplettera renvattenförsörjningen av området. Nyttjandet av renat avloppsvatten innebär att utsläppen av närsalter i Tranaröfjärden minskar, samt att gödslingsbehovet blir mindre.

Brandsläckningskravet för klubbhuset kommer att diskuteras med brandkåren. Brandvattentillgången planeras dock ordnas genom att vattenledningen från anslutningen till Fågelbro Säteri AB:s nät mot klubbhuset, dimensioneras även för erforderlig vattenmängd för brandsläckning.

Dagvatten

Dagvattenhantering

Dagvattenavrinning från golfbanan, som i huvudsak anläggs på jordbruksmark, avleds via befintligt system av täckdiken och öppna diken. Detta system kompletteras och ses över i de delar detta visar sig behövt.

Påverkan av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel

Uppgifterna om påverkan av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel från golfbanor har hämtats dels från golfförbundet dels från en artikel 1987-12-08 av Lars Hallén, Lantbruksnämnden i Halmstad.

Golfbanor anläggs vanligtvis på jordbruksmark. För golfbanan i Fågelbro gäller detta. Vid bedömningen av påverkan av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel görs därför en jämförelse mellan aktivt brukad jordbruksmark kontra golfbanemark.

En golfbanas skötselområden består av tre huvudenheter, ruff, fairway och green. Ruffen är den till arealen absolut största delen av golfbanan. Denna klipps ett par gånger per år och gödslas eller besprutas överhuvudtaget ej. Fairways utgör den näst största delen och det är där det huvudsakliga golfspelet förekommer. Här klipps gräset beroende på årstid. Höst och vår kanske varannan vecka och under högsommaren när gräset växer som bäst upptill två gånger per vecka. Fairwayen gödslas relativt sparsamt då det inte är eftersträvänsvärt att få en alltför stor grästillsväxt och därmed följande klippningsproblem. Under alla omständigheter gödslas fairways mindre än vad man gör t ex på vanliga betesmarker och vallar i jordbruket och avsevärt mycket mindre än aktivt brukad jordbruksmark.

Greenerna, till sist, som är det känsligaste områdena på en golfbana fordrar den mest omsorgsfulla omvårdnaden. En green är 300-600 kvadratmeter stor. Under de perioder när gräset är i stark tillsväxt klipps greenerna varje dag. Gräset samlas upp och läggs i kompost. Under torra perioder vattnas greenerna varje dag. Gödsling sker i flera omgångar under sommaren. Ofta utnyttjas gödselmedel som avger sin näring i små portioner under en längre tid. Från en golfgreen med den dagliga klippning som här förekommer torde något läckage av kväve över huvudtaget ej ske.

Svenska Golfförbundets uppgifter av gödselförbrukningen per 50 ha golfbana kontra aktiv jordbruksmark, bilaga A understryker det ovan angivna av att gödselförbrukningen på golfbanemark är betydligt mindre än för jordbruksmark. Vid en jämförande bedömning skall även invägas att vall, till vilket golfbanor bör räknas, tar upp kväve och andra gödselmedel i större omfattning än annan ordlad jordbruksmark.

Vad gäller spridning av bekämpningsmedel utnyttjas främst

- Fungicider mot svamp
- Herbicider mot ogräs
- Insekticider mot insekter

När det gäller användandet av bekämpningsmedel inom golfbane-områden så har generellt en minskning skett av besprutningen bl a mot snömögel. Detta hänger samman med minskad användning av kvävegödsling. Snömögelbekämpningen förekommer endast på green-erna. De preparat som används är identiska med de som användas vid potatisodling.

Ogräsbekämpning sker på många banor endast vartannat år. Punkt-bekämpning kan däremellan förekomma på enstaka ogräshärder.

Av Svenska Golf förbundets uppgifter om gödsel och preparatförbrukning, bilaga A, framgår vidare att man bör kunna anta att det för golfbanor normalt utnyttjas mindre bekämpningsmedel per ha kontra vad som åtgår för aktiv jordbruksmark.

Tillstånd till användande av bekämpningsmedel måste i de flesta fall inhämtas. Vidare måste i vissa fall spridningen anmälas och anslag uppsättas på platser där inpassering sker till golfbana. I bilaga B bifogas Svenska Golf förbundets information om detta.

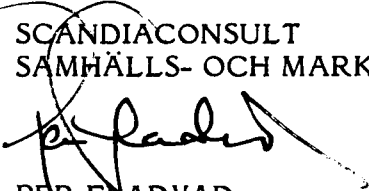
El

De luftledningar för el som genomkorsar området planeras förläggas under jord.

Upprättad i november 1988

Reviderad i april 1989

SCANDIACONSULT
SAMHÄLLS- OCH MARKPROJEKT



PER FLADVAD
ARK SAR