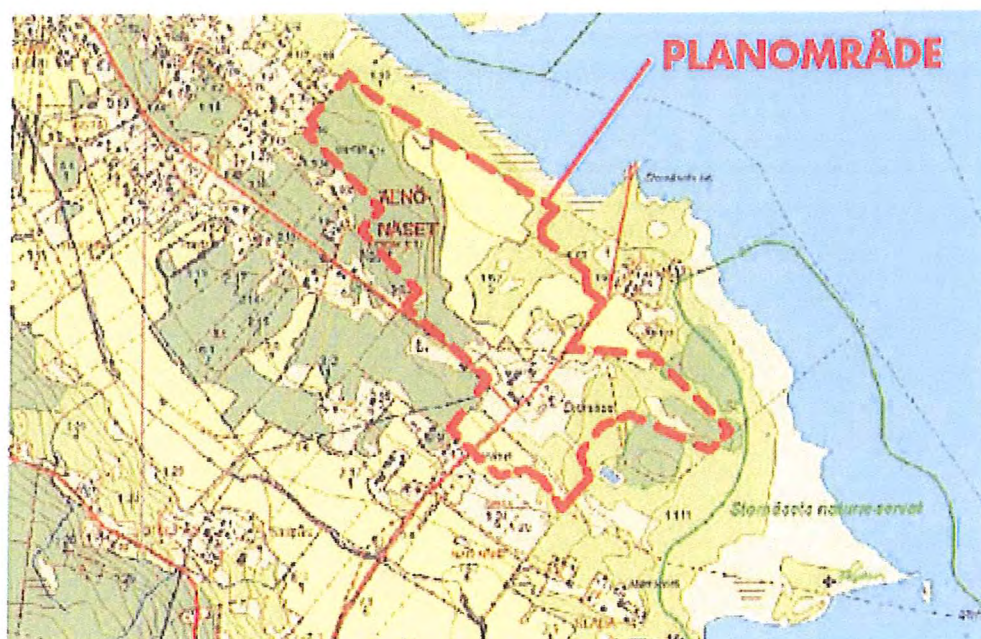




DETAILPLAN

STORNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

- PLANKARTA
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE
- UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING även Särskild sammanställning för MKB
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (som särskild handling)

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

Upprättad av Schibbye Landskap AB

Sundsvalls kommuns handläggare:
DP-342

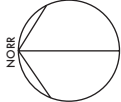
Antagen av KF 2007-06-18

Laga kraft 2009-05-07

Upphävande av strandskydd 2007-04-04

Claes Rogander, tel 060-19 12 60,
claes.rogander@sundsvall.se

Planavgift ska tas ut i samband med
beviljande av bygglov.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast engiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller för hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet, tillika användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Genomfartstrafik

Bestädder, hotell, kontor, lanbruk samt golfbananordningar

Industri

Golfbana och lanbruk

UTNYTTJANDEGRAD

Största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsom-

rådet

BEGRENSNINGAR AV MARKENS NYTTJANDE

Marken för inte bebyggas

Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Skyddszon mot väg där tee, green eller fairway ej för

anläggas. Utlaggränsting skall vara i minst 30 graders

vinkel från vägen. Avskrämdande vegetation skall anordnas.

Området får ej bebyggas.

Skyddszon mot grannfärdighet där tee, green eller fairway

ej för anläggas. Avskrämdande plantering skall anordnas.

Området får ej bebyggas.

Ånga och hagmark som skall hållas värdad som hagmark

Området får ej bebyggas.

Område med fornlämnningar, där markarbeten endast

får ske efter godkännande av antikvarisk myndighet.

Parkeringsplats för naturreservatet skall anordnas

Golfbanans utformning skall ske med hänsyn till

kulturlandskapet i samråd med landskapsarkitekt

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta antal våningar

Vid ändring av byggnad och vid nybyggnad skall

varusamhet om bebyggelsens karaktärsdrag iaktas, se

planbeteckningen

STÖRNINGSKYDD

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Handläggarna består av:

- Miljökonsekvensbeskrivning

- Samrådsredogörelse

- Planbeskrivning

- Genomförandebestämmelser

- Fastighetsföreläggning

STÖRNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl.

Sundsvalvs kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

Planförslaget:

Antaget av KF 2007-06-18

Laga kraft 2009-05-07

Upphävande av strandskydd 2007-04-04

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

Bestädder, hotell, kontor, lanbruk samt golfbananordningar

Industri

Golfbana och lanbruk

UTNYTTJANDEGRAD

Största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsom-

rådet

BEGRENSNINGAR AV MARKENS NYTTJANDE

Marken för inte bebyggas

Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Skyddszon mot väg där tee, green eller fairway ej för

anläggas. Utlaggränsting skall vara i minst 30 graders

vinkel från vägen. Avskrämdande vegetation skall anordnas.

Området får ej bebyggas.

Skyddszon mot grannfärdighet där tee, green eller fairway

ej för anläggas. Avskrämdande plantering skall anordnas.

Området får ej bebyggas.

Ånga och hagmark som skall hållas värdad som hagmark

Området får ej bebyggas.

Område med fornlämnningar, där markarbeten endast

får ske efter godkännande av antikvarisk myndighet.

Parkeringsplats för naturreservatet skall anordnas

Golfbanans utformning skall ske med hänsyn till

kulturlandskapet i samråd med landskapsarkitekt

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta antal våningar

Vid ändring av byggnad och vid nybyggnad skall

varusamhet om bebyggelsens karaktärsdrag iaktas, se

planbeteckningen

STÖRNINGSKYDD

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Handläggarna består av:

- Miljökonsekvensbeskrivning

- Samrådsredogörelse

- Planbeskrivning

- Genomförandebestämmelser

- Fastighetsföreläggning

STÖRNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl.

Sundsvalvs kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

Planförslaget:

Antaget av KF 2007-06-18

Laga kraft 2009-05-07

Upphävande av strandskydd 2007-04-04

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

Bestädder, hotell, kontor, lanbruk samt golfbananordningar

Industri

Golfbana och lanbruk

UTNYTTJANDEGRAD

Största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsom-

rådet

BEGRENSNINGAR AV MARKENS NYTTJANDE

Marken för inte bebyggas

Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Skyddszon mot väg där tee, green eller fairway ej för

anläggas. Utlaggränsting skall vara i minst 30 graders

vinkel från vägen. Avskrämdande vegetation skall anordnas.

Området får ej bebyggas.

Skyddszon mot grannfärdighet där tee, green eller fairway

ej för anläggas. Avskrämdande plantering skall anordnas.

Området får ej bebyggas.

Ånga och hagmark som skall hållas värdad som hagmark

Området får ej bebyggas.

Område med fornlämnningar, där markarbeten endast

får ske efter godkännande av antikvarisk myndighet.

Parkeringsplats för naturreservatet skall anordnas

Golfbanans utformning skall ske med hänsyn till

kulturlandskapet i samråd med landskapsarkitekt

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta antal våningar

Vid ändring av byggnad och vid nybyggnad skall

varusamhet om bebyggelsens karaktärsdrag iaktas, se

planbeteckningen

STÖRNINGSKYDD

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Handläggarna består av:

- Miljökonsekvensbeskrivning

- Samrådsredogörelse

- Planbeskrivning

- Genomförandebestämmelser

- Fastighetsföreläggning

STÖRNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl.

Sundsvalvs kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

Planförslaget:

Antaget av KF 2007-06-18

Laga kraft 2009-05-07

Upphävande av strandskydd 2007-04-04

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DP 342

DETALJPLAN

STORNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för Detaljplan (SWECO- VIAK 2007-03-07)
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

För planprocessen finns dessutom:

- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra anläggandet av en 18-håls golfbana vid Stornäset på Alnö med bibehållande av kulturlandskapet och dess bebyggelsemiljö.

TIDIGARE PLANFÖRSLAG

Ett tidigare planförslag hanterades under åren 2002-2004. Planprogram upprättades 2002 och var föremål för samråd, varefter ett detaljplaneförslag baserat på detta program upprättades 2003 och antogs 2004. Planen överklagades till såväl Länsstyrelsen som Regeringen. Länsstyrelsen avvisade överklagandet, men regeringen upphävde Länsstyrelsens beslut då man ansåg att påverkan på Natura 2000-området inte var tillräckligt tydligt redovisad.

PLANENS HUVUDDRAG

Detta nya planförslag har i huvudsak samma innebörd som det tidigare antagna, dock har golfbanans utbredning ner mot naturreservatet minskats. En ny parkering för reservatsbesökare och en bättre placerad gångväg till naturreservatet har



Gårdsbildningen vid Stornäsets f.d. vårdanstalt sedd mot nordost från allmänna vägen 615. Nuvarande parkering för naturreservatet ligger där den vita bilen står.

lagts in i planområdet. Vidare föreslås en upprustning av befintlig stig/gångväg norr om gömslet och utanför planområdet för att förbättra möjligheten att gå runt golfbanan.

Till planen har också en ny miljökonsekvensbeskrivning utarbetats. Dessutom har en särskild utredning av påverkan på Natura 2000-området tagits fram för beslut enligt ett särskilt regelverk. Sammanfattningsvis visar dessa utredningar att golfbanan inte innebär några negativa miljökonsekvenser eller hot mot Natura 2000-området.

Förändringar efter samrådet

Efter samrådet har planen förändrats på följande punkter:

- Parkeringsplatsen för besökare till naturreservatet har flyttats cirka 200 meter närmare reservatet för att undvika att besökare till golfbanans driving range skall använda den.
- För att möjliggöra en bilväg för handikappfordon till spången vid reservatsgränsen har en zh-beteckning lagts in i golfbaneområdet vid den tänkta stigen i planområdets sydligaste del.
- Planområdets avgränsning mot norr har justerats på bägge sidor vägen till Stornäsets kaj så att den överensstämmer med tidigare planförslag. Detta för att bättre rymma hål 8 och 18.



Flygbild och översiktskarta över Stornäset med planområdet inlagt.



- För att ge tillgänglighet för befintliga vattenledningar har u-områden lagts in i enlighet med nuvarande ledningsrätt.
- Industritomten, J, har utökats något och fått en m-beteckning som anger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen
- Byggrätten inom BKLY₁-områdena har reducerats och angivits i kvadratmeter byggnadsarea.

Revidering efter utställningen

Planförslaget har efter utställningen reviderats på följande punkter:

- Planområdet har minskats i sydligaste delen så att merparten av fornlämningsområdet, som planeras ingå i det utvidgade naturreservatet, undantagits från detaljplanelområdet. Därigenom hamnar den nya vägen från den nya parkeringen ner till reservatet utanför planen. Den nya parkeringsplatsen har flyttas något norrut och ligger fortfarande inom planen. zh-området har därmed utgått ur planen. Illustrationskartan har justerats på motsvarande sätt.
- Ett avsnitt om Brukningsvärd jordbruksmark har lagts till i planbeskrivningen för att förtydliga resonemanget kring denna.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om vikten av dokumentation vid förändring av bebyggelsen inom k-områdena, samt information om kollektivtrafiken.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med skötselansvar för stigen till den norra fornlämningen.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget på norra Alnön, i anslutning till Stornäsets f.d vårdanstalt.

Omfattning

Planområdet har avgränsats till de fastigheter som omfattas av själva golfbanan samt f.d vårdanstaltens gårdsbildning. Mot naturreservatet har avgränsningen skett så att bevarandevärda delar av alsumpskogen väster om naturreservatet lämnats utanför planområdet. Avståndet till naturreservatets gräns är mellan 75 och 150 meter.

Areal

Området omfattar c:a 75 ha. Området är inte tidigare planlagt.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

Befolkning

Inom planområdet finns fyra bostadshus och kring 10 boende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

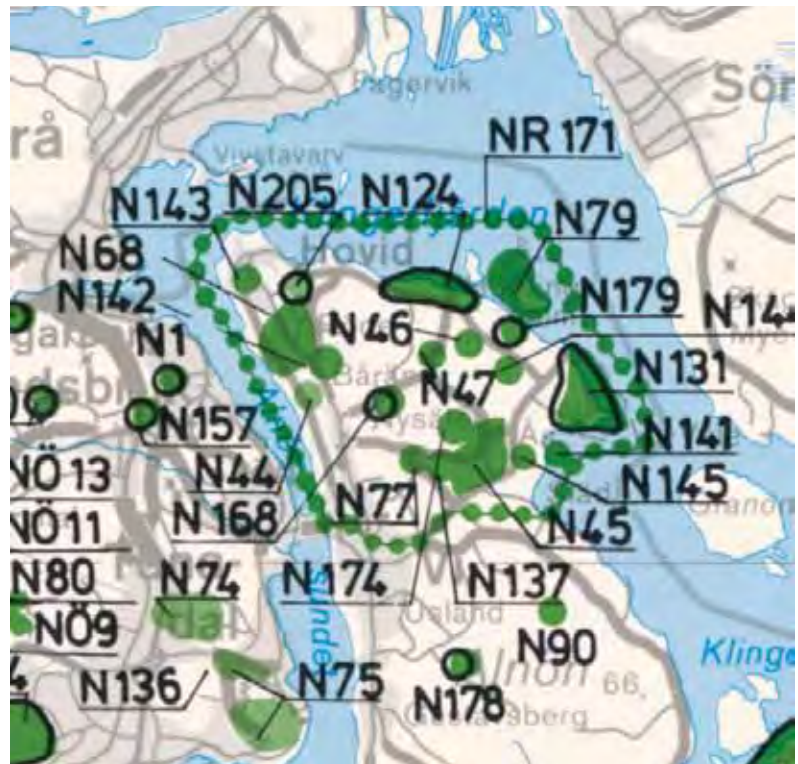
Översiktsplan

I gällande Översiktsplan från 2005 finns någon markanvändning inte redovisad för dessa delar av Alnön.

Riksintressen

Naturmiljö

Området ingår i det för naturvården riksintressanta Norra Alnön (NR 171) där unika bergarter och vegetation med lång kontinuitet i kulturlandskapets hävd är de bärande delarna. Strandängarna vid Stornäset är dessutom viktiga rastplatser för flyttande fåglar. Riktlinjerna för tillgodoseendet av riksintresset är att landskapet måste hållas i fortsatt hävd och skyddas mot olämplig exploatering.



Intresseområden för naturmiljövården från ÖP 90

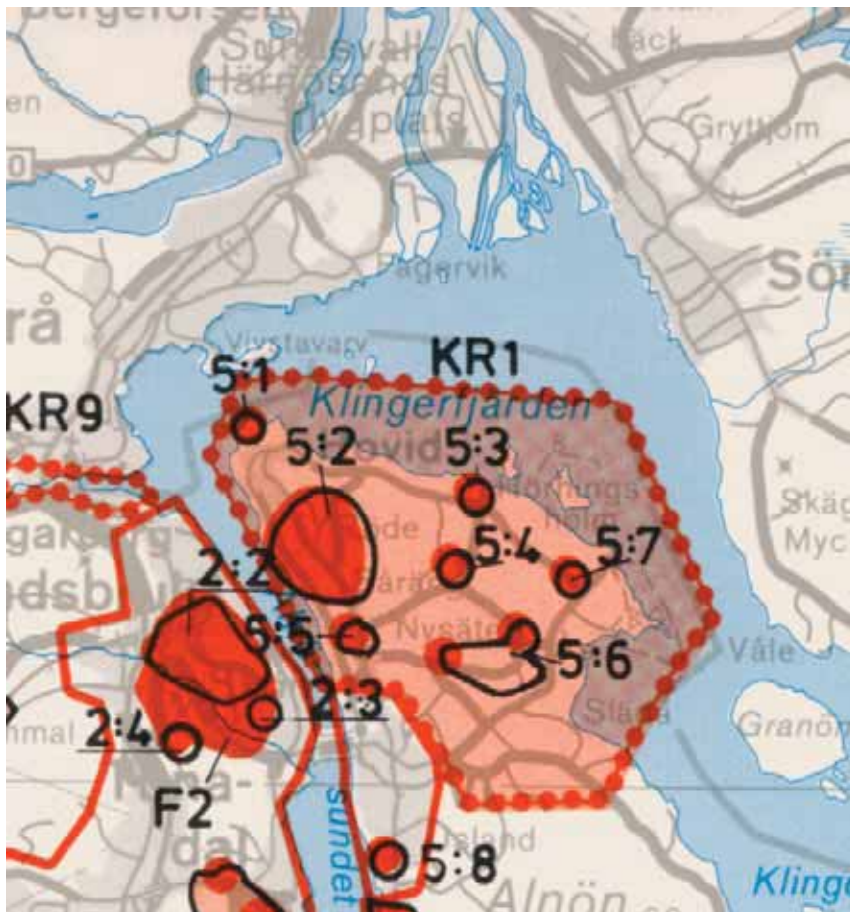
Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, KR 1 Norra Alnön, med följande beskrivning (från ÖP 90)

"Odlingslandskap och bebyggelse vittnar om ålderdomlig jordbruksbygd. C:a 50 st fornlämningslokaler; huvudsakligen högar och stensättningar från järnåldern. Medeltidskyrka med målningar, lämningar av en kastal. Lämningar från sågverksperioden, industrialismens genombrottstid. Ett tiotal sågverkslägen. Folkets Hus-lokalen "Tor" från 1896 utgör byggnadsminne.

Riktlinjer och förslag till skyddsåtgärder:

Restiktivitet mot ny bebyggelse. Ny bebyggelse anpassas till kulturlandskapet och utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena.. Kulturlandskapet hålls i hävd. Områdesbestämmelser med utökad lovplikt. Hänsyn till den rika fornlämningsförekomsten.. Kulturmiljövärdena hävdas vid lovgivning."



Kulturmiljöintressen enligt ÖP
90

Brukningsvärd jordbruksmark

Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ är jord och skogsbruk av nationell betydelse. "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk." Detta allmänna intresse har för länet förtydligats genom bl.a Regionala miljömål och för kommunen i Översiktsplanen. Lantbruksnämndens tidigare klassning av brukningsvärd jordbruksmark, där norra Alnö och Stornäset ingår som särskilt värdefulla, har dock värderats mot tätortsnära exploateringsbehov. I Översiktsplanen från 1990 är markanvändningen för norra Alnö rubricerad som Landsbygd med stort inslag av randbebyggelse. Där diskuterades också jordbrukets lönsamhetsmöjligheter och jordbrukets framtida möjligheter i kommunen med skogsplantering som ett av alternativen. I de

Regionala miljömålen 2007-2020 beskrivs länsmålet "Ett rikt odlingslandskap" på följande sätt:

13. Ett rikt odlingslandskap

Länsmål:

1. Ökad hävd av ängs- och betesmarker.
2. Ingen igenplantering av värdefulla områden
3. Utveckling och värn av odlingslandskapets kulturmiljöer
4. Bibehållen produktionsförmåga och miljövänlig produktion.
5. Ökad användning av ekologisk produktionsmetoder.
6. Ökad ekologisk produktion.

I den uppdaterade Översiktsplanen från 2005, som ersatte 1990 års ÖP, behandlas endast tätortsutbyggnadsområden.

Norra Alnö kan inte idag ses som ett område som är viktigt för regionens livsmedelsproduktion, idag sker huvudsakligen småskalig köttproduktion. Merparten av marken är odlingsmark för kreatursfoder och betesmark, främst för hästar. Den avgörande frågan är hur odlingslandskapets öppna karaktär skall kunna bibehållas och särskilt på norra Alnön hur odlingslandskapets kulturmiljöer skall kunna värnas emot igenväxt och /eller skogsplantering. Detta är också innebörden i ovanstående miljömål punkt 1-3.

För att möjliggöra nya näringar som kan bidra till ett öppet kulturlandskap är en golfbana i detta område linje med ovanstående miljömål och kan ses som ett väsentligt samhällsintresse. Därmed kan Miljöbalkens regler anses uppfyllda.

Detaljplaner

Inom planområdet finns inga detaljplaner.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser berör området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av en blandning av öppen jordbruksmark och skogsmark med huvudsakligen lövskog. Anläggandet av golfbanan innebär att den öppna marken med inslag av skogsdungar bibehålls. Dessutom öppnas flera partier där skogen vuxit igen. Behovet av betesdrift för att hålla marken i hävd kan därigenom minskas och koncentreras till andra delar av norra Alnön. Golfbanan innebär därmed inget hot mot riksintresset. Bevarandet av landskapets karaktär skall ske genom att golfbanans utformning sker i samråd med landskapsarkitekt i enlighet med plankartans lark-beteckning.

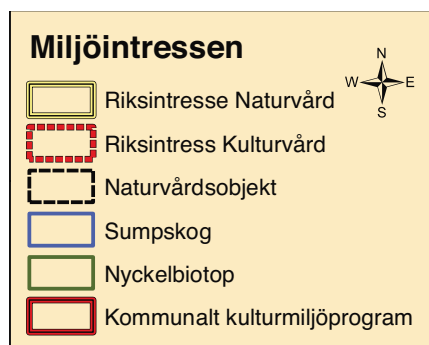
Stornäsets och Långharsholmens naturreservat

Öster om planområdet ligger Stornäsets naturreservat för skydd av fågellivet. För närmare uppgifter om bakgrunden till reservatet se MKB:n. Planer finns på ett utvidgande av reservatet västerut som berör hagmarken med fornlämningar i planområdets sydvästra del. Föreslagen markanvändning är dock i linje med ett utvidgat reservat.

Norr om planområdet och på ön Långharsholmen finns också ett naturreservat för skydd av fågellivet. Planen bedöms ej ha någon inverkan på detta naturreservat.

Natura 2000-område

Stornäset är också ett Natura 2000-område för skydd av naturvärdena. Planen bedöms ej inverka negativt på Natura 2000-området, se närmare Miljökonsekvensbeskrivningen.



Natur- och kulturmiljöintressen. Ur MKB:n



Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning har ej genomförts.

Radon

För att undvika risken för radon bör platsen för nya byggnader undersökas och vid behov skall byggnaders utformning ske radonsäkert.

Fornlämningar

Ett gravfält från järnåldern (Raä 62) ligger på höjden i områdets västra del. Gravarna består av fyra tydliga jordhögar. En arkeologisk utredning gjordes av läns museet 2002-09-27. I denna redovisas också lämningar från boplatser och odlingsytor i anslutning till gravfältet. För odlingsytan och boplatserna gjordes en utgrävning i juli 2003. Därigenom har fornlämningen kunnat avgränsas. Fornlämningens gräns är nu införd på plankartan.

Den arkeologiska utredningen etapp 1 gav också upphov till en nyregistrerad fast fornlämning i sydvästra delen av planområdet. Den omfattar fastigheterna 1:24, 1:28 och del av 1:111. Fornlämningen består av ett odlings- och röjningsröseområde som avgränsats preliminärt enligt nedanstående karta.

Det centrala fornlämningsområdet har efter besiktning av Länsstyrelsens antikvarie bedömts ligga huvudsakligen på höjddpartiet som ej tas i anspråk för golfbanan. Odlingsrösen finns dock även i hagen norr om höjdryggen. Därför har en fornl-beteckning införts i planen. Den föreskriver att markarbeten måste godkännas av antikvarisk myndighet (Länsstyrelsen) Golfbanans utformning i detta avsnitt måste ske så att inte rösena förstörs.

Ny infartsväg och parkeringsplats för naturreservatets besökare har flyttats norrut för att inte inverka på fornlämningsområdet. Dragningen av den nya vägen för gående och handikappfordon till naturreservatet skall ske i samråd med antikvarisk expertis från Länsstyrelsen.

Gravfältet Raä 62 ligger mitt i blivande golfbanans norra del. Anläggandet av golfbanan bedöms inte innebära någon risk för bevarandet av fornlämningen. Snarare blir lämningen mer lättillgänglig och mer känd genom att golfbanan byggs. Att passera fornlämningen med golfspel bedöms acceptabelt men inga markingrepp får ske inom avgränsat område. Golfbanan kommer att planeras så att allmänheten utan svårighet kan besöka fornminnena. För att garantera allmänhetens tillträde har ett x-område lagts in i planen. Stigen eller gångvägen till området får placeras på lämpligt sätt vid i samråd med antikvariska myndigheter när golfbanan utformas i detalj. För att skapa en lämplig miljö runt fornlämningen har i planen införts en "hage" -beteckning. Utformningen av detta område skall ske i samråd med antikvariska myndigheter.

Preliminär avgränsning av fornlämningsområde i planområdets sydvästra del.



Bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet ligger Stornäsets gård, en godslig gårdsbildning med tre mindre bostadshus från 1920-talet och den tidigare vårdanstalten från samma tid, samt jordbruksbyggnader som stall, ladugård mm. Stornäset har fungerat som såväl jordbruk som ålderdomshem och alkoholistanstalt med diverse hantverksverksamheter. Intill planområdet ligger några enfamiljshus längs väg 615 samt en verkstadslokal.

Planen ger en bred användningsmöjlighet och byggnadsrätt för Stornäsets gård, BKLY₁, som möjliggör såväl fortsatt lantbruk med djurhållning som bostäder som kontor och handel samt lokaler och anordningar för golfbanan. Tanken är att ge möjlighet för verksamheter som vandraham/hotell med konferensanläggning, lokaler för hantverk och mindre företag. Området söder om vägen har idag en bebyggelse på kring 1 000 kvadratmeters byggnadsarea huvudsakligen för bostäder och vandrarhem/hotell. Ytterligare bebyggelse på 1 000 kvadratmeter för en utbyggnad av dessa verksamheter meges i planen.

Området norr om vägen är idag huvudsakligen ladugårds- och verkstadsbyggnader med samlingslokaler, sammanlagt kring 2 200 kvadratmeter byggnadsarea. Denna del avses inrymma erforderliga byggnader för golfbanan som klubbhus, drifts-



Landskapet är lätt böljande med öppen jordbruksmark inramad av skogspartier med huvudsakligen lövskog. Dungar med odlingsrösen och fornlämningar samt kullar med berghällar ger en närmast mellansvensk karaktär



lokaler mm. En fortsatt djurhållning inom området innebär att erforderliga skyddsavstånd till nya bostäder måste hållas. Byggrätten är satt till 4 000 kvadratmeter byggnadsarea, vilket innebär en utbyggnadsmöjlighet på 1 800 kvadratmeter. Största tillåtna våningsantal är 3.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen vid Stornäsets gård är utpekad som ett kommunalt kulturminnesobjekt men har ej läns- eller riksintresse.

Varsamhetsbestämmelse

För att bevara kulturlandskapets karaktär är det viktigt att befintliga byggnader inte förvanskas och att ny bebyggelse får en placering och utformning som ansluter till områdets karaktär. Av denna anledning har en varsamhetsbestämmelse med en k-beteckning införts i planen. Viktiga drag i bebyggelsekaraktären vid Stornäsets gård är:

- Huvudbyggnaden från 1920-talet är utformad i nyklassisk anda med symmetriska fasader och centrala frontespiser och putsade fasader. Färgskalan är ljus med vitputsade knutar. Taket är av rött lertegel.
- Bostadshusen från 1800- och 1900-tal är putsade eller klädda med träpanel med en ljus färg och vita knutar. Takmaterialet är rött lertegel-
- Ekonomibyggnaderna som ladugård och verkstadsbyggnader är falurödfärgade med delar av bottenvåningarna vitputsade. Dörrarna är svarta.

Innan eventuella förändringar av byggnaderna görs, skall en dokumentation av nuvarande byggnader ske genom Sundsvalls Museums försorg.

Bebyggelse inom golfbanan

Inom golfbaneområdet, Y₁L, får smärre bebyggelse ske för banans behov, t.ex väderskydd, pumhus etc. Den samman-



Stornäsets gård med de mindre bostadshusen till vänster och vårdanstaltens huvudbyggnad till höger.

lagda byggnadsarean inom varje delområde är satt till 100 respektive 200 kvadratmeter.

Verkstadsbyggnad

Verkstadsbyggnaden söder om väg 615 har fått ett J-område och en byggrätt på 1 våning och max 800 m² byggnadsarea. Området har fått en m-beteckning som innebär att verksamheten inte får vara störande för omgivningen med buller eller luftutsläpp.

Skyddsrum

Planområdet ligger ej inom sådant särskilt utsatt område som kräver skyddsrum.

Golfbana

Den föreslagna golfbanan omfattar 18 hål och en Driving Range, samt lokaler för banans drift och besökare. Golfbanans tänkta utformning framgår av nedanstående illustration men kan komma att justeras. Driving Range-en placeras nordväst om väg 615. Hål 1-12 placeras i den norra delen och hål 13-18 sydost om Stornäsets Gård. Parkering anordnas intill väg 615 och gårdens ekonomibyggnader, där också klubbhus och driftslokaler inrättas.

Golfbaneområdet, Y₁, består av olika slags spelytor, ruff med långt gräs, fairway med kort gräs samt tee och green med extremt kort gräs. Mellan de olika banorna behövs avskärmande och skyddande vegetation som anpassas till odlingslandskapets karaktär av öppen mark med lövskogsdungar och odlingsrösen. Mindre förändringar av markhöjden samt anläggandet av dammar och sandbunkrar blir aktuella, men passar väl in i det lätt kuperade landskapet. Miljökonsekvenserna vad gäller vegetation, hydrologi och djurliv redovisas mer ingående i den särskilda miljökonsekvensbeskrivningen.

Säkerhet

Inom och i anslutning till en golfbana finns risken att bli träffad av golfbollar. För att minimera denna risk anläggs



Område för Driving Range intill väg 615



Större delen av golfbanan läggs norr om väg 615



Illustrationsskiss som visar den tänkta utformningen av golfbanan

banan med säkerhetsvinklar mellan de olika hålen samt vid närhet till angränsande väg eller fastigheter. Intill väg och angränsande fastigheter har i planen skyddsområden, kallade "vägskydd" resp "kantskydd" lagts in med krav på en högre säkerhet i dessa områden.

Strandskydd

För hela Alnön gäller utökat strandskydd till 200 meter. Golfbanans södra och östra del ligger utanför strandskyddsområdet. I den norra delen följer golfbanans avgränsning den öppna jordbruksmarkens. Avståndet till strandlinjen varierar här mellan 100 och 150 meter. Mellan golfbanan och strandlinjen finns ett mellan 50 och 100 meter brett lövskogsparti och en strandäng på ungefär 50 meter. Möjligheten för allmänheten att ta sig fram ostört längs stranden och vattennära växt- och djurliv att förbli opåverkade är därigenom bevarade. För att bibehålla åtkomsten till båtplatser längs stranden i den norra delen skall nya lägen för dagens stigar ordnas över eller runt golfbanan. I detta syfte har x-områden lagts ut i norra delen av golfbaneområdet.

Strandskyddet föreslås därför upphävas inom planområdet, vilket i praktiken innebär att det minskas till mellan 100 och 150 meter. Som särskilt skäl gäller att strandområdets skydd och tillgänglighet ändå är säkerställt. Länsstyrelsen fattade



Illustrationsskiss för området närmast naturreservatet. En ny väg till naturreservatet dras i södra kanten av planområdet och i kanten på kullen med fornlämningar. En ny parkeringsplats uppdelad på flera mindre ytor anläggs längs denna väg. Gångvägen från parkeringsplatsen görs handikappanpassad och dras i samråd med antikvariska myndigheter (Länsstyrelsen)

Öster om golfbanan rustas befintlig stig upp så att det går att passera runt golfbanan.



beslut om upphävande av strandskyddet i samband med den tidigare planens antagande.

Trafik

Vägtrafik

Stornäset trafikförsörjs genom den allmänna vägen 615 som går runt norra Alnön. Avståndet till centrala Alnö, Wii, är drygt 6 km kortaste vägen över Släda och 12 km över Eriksdal. Avståndet till centrala Sundsvall är 18 km. Vägen är tämligen smal, kring 5,0 m, och bitvis kurvig men har i övrigt en god standard. Trafikmängden är enligt mätning 600 fordon per årsmedeldygn med 5% tung trafik. Rimligen är dygnstrafiken sommartid större, kanske uppåt 1000 fordon. Detta är ändå en låg trafikbelastning, men den smala vägen gör möten svåra, särskilt med tyngre fordon. Gående längs vägen innebär också trånga passager vid fordonsmöten som upplevs otryggt av de gående.

Golfbanan bedöms alstra upp till 100 fordon på helgdagar under sommaren. Då golfspelare går ut och blir klara vid olika tider under hela dagen fördelas biltrafiken också jämnt över dagen. Det trafiktillskott golfbanan står för är alltså högst 10 % och fortfarande är en dygnstrafik på 1100 fordon sommartid en låg siffra. Den besvärande situationen vid möten och för gående längs vägen som finns redan idag blir marginellt värre, men golfbanan innebär ingen väsentlig förändring av situationen. En utbyggnad av vägen, kanske med en separat gång- och cykelbana vore önskvärt, men lär ligga långt borta och kan inte motiveras enbart av golfbanans tillkomst.

För att möjliggöra en framtida breddning av vägen och/ eller en separat gång- och cykelbana inom planområdet har ett 15 meter brett vägområde lagts in i planen. Gångtrafik mellan golfbanans olika delar ordnas på kvartersmark så att spelare inte ska behöva gå på allmänna vägen.

Parkering

Parkering för spelare och andra besökare till golfbanan ordnas på kvartersmark. För besökare till naturreservatet anordnas en ny parkering intill väg 615 i golfbaneområdets sydvästra del.

Kollektivtrafik

Norra Alnön trafikeras av linje 74, Plus Norra Alnö. Trafikutbudet vardagar vintertid är en tur i halvtimmen under högrafik morgon och eftermiddag, i övrigt en tur i timmen 06-18.30. Lör- och söndagar körs en tur varannan timme 09-19. Hållplats finns vid Stornäset. Sommartid minskas utbudet till en tur i timmen 06-09 samt 15-18, i övrigt körs en tur varannan timme. Lör- och söndagar sommartid körs en tur varannan timme 09-20.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området har kommunal vattenförsörjning och enskilda avloppsanläggningar. I planen har u-områden lagts in kring ledningar med ledningsrätt.

El och tele

Planområdet genomkorsas av två kraftledningar som avses ersättas av jordkablar. Området är försörjt med el- och teleledningar.

MILJÖKONSEKVENSER**Risk för betydande miljöpåverkan**

Anläggandet av en golfbana i närheten av Stornäsets naturreservat och Natura 200-område har av såväl kommunen som Länsstyrelsen bedömts innebära en risk för betydande miljöpåverkan. I sådant fall skall en särskild Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för detaljplanen upprättas, vilket också skett, se nedan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Till planförslaget hör en särskild Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättad av SWECO-VIAK 2007-03-07. Denna innehåller sammanfattningsvis följande:

Naturmiljö

Den risk för negativ påverkan som golfbanan kan medföra för naturmiljön är att en förändrad hydrologi genom dränering, bevattning och användning av bekämpningsmedel kan äventyra växtlighet och djurliv inom lanområdet och det angränsande naturreservatet och Natura 2000-området.

Genom en utformning av golfbanan som gör grundvattenflödena lika dagens och ett val av tåliga grässorter som minimerar användandet av kemiska bekämpningsmedel bedöms risken för negativ miljöpåverkan, såväl inom planområdet som utanför, vara liten. Anläggandet av dammar kan vara till fördel för djurlivet. Miljöeffekterna av gödning av golfbanan bedöms likvärdiga jordbrukets och innebär därmed inga negativa miljöförändringar.

Kulturmiljö

Risken för negativa konsekvenser för kulturmiljön är att golfbanan förändrar det riksintressanta kulturlandskapet så att det förlorar i upplevelsevärde.

Golfbanans utformning med öppna gräsytor och dungar med lövträd gör att den mosaikartade landskapsbilden bibehålls och hela området hålls i hävd. Risken för igenväxning eller behovet av kreatursbetning minskar därigenom. Bebyggelsemiljön vid Stornäsets gård bibehålls oförändrad och kan inrymma golfbanans verksamhet utan att ny bebyggelse krävs, vilket är positivt för bebyggelsemiljö och kulturlandskap.

Störningar**Buller**

Dagens trafik på väg 615 är av begränsad omfattning, c:a 600 fordon /årsmedeldygn, med en bedömd sommardygnstrafik på 1 100 fordon. Hastigheten genom planområdet är begränsad till 50 km/tim. Trafikbullersituationen bedöms därmed inte vara störande.

Golfbanans verksamhet alstrar ytterst lite buller. Gräsklippning med maskiner avses ske i genomsnitt en gång i veckan och denna verksamhet bedöms ej störa omgivningen. Några skrämskott för att hålla fåglar från banan skall inte ske.

Utsläpp till luft

Några olägenheter med avgaser från biltrafik eller gräsklippning bedöms ej bli aktuella.

Administrativa frågor**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmänna platser

De allmänna platser som finns inom planområdet är endast området för väg 615. För detta är Vägverket huvudman.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**Planförfattare**

Planförfattare är Arkitekt LAR/MSA Bengt Schibbye, Schibbye Landskap, Härnösand. Uppdragsgivare är Alnö Golf Club med Håkan Johansson som beställare. Kommunal kontaktperson är Claes Rogander, Stadsbyggnadskontoret, Sundsvalls kommun.

Underskrift

Bengt Schibbye

Arkitekt LAR/MSA

DETALJPLAN

STORNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen är tänkt att genomföras snarast möjligt efter att den vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

**Ansvarsfördelning,
Huvudmannaskap****Allmänna platser**

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna inom planen. Särskilda skäl för detta är att den enda allmänna plats som planen redovisar är vägområdet för allmänna vägen 615 som redan förvaltas av Vägverket. För detta område skall Vägverket vara huvudman

Kvartersmark**Golfbanan**

Golfbanan skall byggas och drivas av Alnö Golf Club som ansvarar för projektering och byggande. Marken inom golfbaneområdet upplåtes till golfklubben av berörda fastighetsägare med arrendeavtal. Golfklubben ansvarar för att detaljplanens regler och intentioner efterlevs. Vid utformningen av golfbanan skall banarkitekten samråda med landskapsarkitekt för att kulturlandskapets karaktär skall bibehållas.

Bebyggelsekvarteren

BKLY₁-området förvaltas av respektive fastighetsägare. Eventuell ny bebyggelse för golfverksamhetens behov sker genom avtal med golfklubben och fastighetsägaren.

Parkering för naturreservatet och ny gångväg

För anläggandet av en ny parkeringsplats för cirka 16 bilar för besökare till naturreservatet i planområdets sydvästra del samt ny gångväg enligt illustrationen svarar Alnö Golf Club. Placeringen av parkeringsplatsen och vägen skall ske i sam-

råd med Länsstyrelsens antikvariska myndigheter, naturvårdare och reservatsförvaltare.

Hagmarken i sydväst

Fornlämningsområdet i sydväst, som i detaljplanens golfbaneområde har beteckningen "fornl", planeras ingå i ett utvidgat naturreservat och kommer därigenom att skötas av reservatets förvaltare (Länsstyrelsen)

Upprustad gångväg norr om gömslet

För upprustning av befintlig stig till gångväg som är framkomlig för rörelsehindrade norr om gömslet enligt illustrationskartan svarar Alnö Golf Club.

Gångväg till fornlämningen i norr

Den gångväg som inom x-området skall möjliggöra besök till fornlämningskullen i planområdets norra del med "hage"-beteckning skall anläggas av Alnö Golf Club på ett sätt som är säkert för besökare.

Markförvärv

Inga markförvärv krävs för planens genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastighet för golfbana kan bildas genom avstyckning från Alnö-Näset 1:62 jämte fastighetsreglering (marköverföring) från Alnö-Näset 1:111. Genom avstyckning från Alnö-Näset 1:111 och 1:62 kan fastigheter nybildas för befintlig bebyggelse (bostäder/kontor resp industri)

Gemensamhetsanläggning

För att sköta drift och underhåll av f.d allmän väg över Stornäsets gård till kajen skall en gemensamhetsanläggning bildas. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör en samfällighetsförening bildas. Rätten till allmän körtrafik finns garanterad genom ett z-område i detaljplanen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt avseende allmän vattenledning gäller inom fastigheterna Alnö-Näset 1:62 och 1:111 från allmänna vägen mot Stornäsets kaj. Vidare pågår ledningsförättning avseende upplåtelse av ledningsrätt inom planområdet avseende allmän vattenledning längs väg 615 Stornäset- Hörningsholm.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi****Kommunala kostnader**

Några kommunala exploateringskostnader för allmänna platser eller andra delar av planens genomförande blir ej aktuella.

Kostnader för ny parkering, gångvägar mm

Kostnader för anläggandet av parkeringsplats och gångväg till naturreservatet samt upprustning av stig norr om gömslet bestrids av Alnö Golf Club. Anläggandet skall ske innan nuvarande väg- och stigsystem berörs av golfbanebygget.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

Projektering av golfbanan sköts av Alnö Golf Club

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Arkitekt LAR/MSA Bengt Schibbye, Schibbye Landskap, Härnösand. Uppdragsgivare är Alnö Golf Club med Håkan Johansson som beställare. Kommunal kontaktperson är Claes Rogander, Stadsbyggnadskontoret, Sundsvalls kommun.

Underskrift



Bengt Schibbye
Arkitekt LAR/MSA

DETALJPLAN

STORNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11 Oförändrad efter utställningen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samrådsremiss och möte

Detaljplanens samrådshandling, daterad 2006-11-30 har under tiden 2006-12-08--2007-01-08 varit föremål för samråd med berörda kommunala förvaltningar, fastighetsägare och Länsstyrelsen enligt Plan- och Bygglagen 5 kap 20§. Ett samrådsmöte kring såväl miljökonsekvensbeskrivning som detaljplanen hölls på Stornäsets gård 2007-01-10.

INKOMNA SYNPUNKTER

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2007-02-08, framfört följande synpunkter:

1. Man konstaterar att kombinationen av detaljplan, MKB till detaljplanen och MKB till ansökan om tillstånd enligt Miljöbalken med anledning av påverkan på Natura 2000-området ger goda möjligheter till föreskrifter kring anläggandet och skötseln som säkerställer viktiga miljökrav. Ett antagande av detaljplanen förutsätter att tillståndet enligt Miljöbalken givits.

2. Redovisning av plangränsen bör göras på kartbild i större skala där markens egenskaper kan identifieras.

Kommentar:

Plangränsen finns redovisad såväl på från den kommunala kartdatabasen tillgänglig översiktskarta med olika markslag som på detaljerad grundkarta (plankartan) som även den innehåller ägoslagsgränser. Något mer detaljerat kartmaterial finns inte.

3. Planerad utvidgning av naturreservatet omfattar även den sydvästligaste delen av planområdet, vilket bör anges i planbeskrivningen och MKB:n. Reservatets förvaltare kommer att ansvara för skötseln, vilket kan anges i genomförandebeskrivningen. Planbestämmelsen "skog" bör ändras till "hagmark".

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

4. Ny väg till reservatet måste få en standard som passar bilar för att rörelsehindrade skall kunna ta sig till spången. Inpassandet av vägen bör ske i samråd även med naturvårdare och reservatsförvaltare. Det bör anges i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

5. Placering av parkeringsplatsen till reservatet längre söderut intill hagmarken är positivt.

6. Exploatörens avsikt att anlägga stig längs stranden nordost om Stornäsets kaj är positivt, detta bör behandlas tydligare i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Flera synpunkter från närboende och från Medelpads Ornitologiska Förening avvisar tanken på stig längs stranden nordost om Stornäsets kaj. Den lågt belägna stranden i kombination med frekventa högvattensituationer kräver också stora anläggningsåtgärder för att skapa en användbar stig. Ett fungerande stigsystem i anslutning till naturreservatet och runt golfbanans södra del bör därför prioriteras. Planförslaget ändras så att denna nordliga stig ej föreslås.

7. Nyregistrerat fornlämningsområde i planområdets södra del enligt kartbilaga berör golfbaneområdet. Inga markarbeten får vidtas innan området undersökts så att avgränsningar mellan golfbanan, vägen till reservatet och fornlämningarna kan göras.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med upplysningen att placering av väg, parkeringsplats och golfbana skall ske i samråd med antikvariska myndigheter, naturvårdsmyndighet och reservatsansvarig och först efter att fornlämningarnas utbredning kartlagts genom undersökning.

8. MKB:n till planen behöver tydligare beskriva naturvårdens riksintresse och hur detta ska tillgodoses.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

9. Planhandlingarnas ambition att bevara landskapets karaktär bör kompletteras med en redovisning av hur detta ska säkerställas. Det kan ske genom att på plankartan ange dungar som skall bevaras eller att det föreskrivs att banarkitekten skall samråda med biologisk kompetens vid den slutliga banutformningen. Detta bör skrivas in i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med texten att banutformningen skall ske i samråd med landskapsarkitekt i syfte att bibehålla landskapets karaktär.

10. Stigar inom x-områdena i planområdets norra del för att möjliggöra gångtrafik till fornlämningen och stranden bör illustreras så att det visas att de inte kommer i konflikt med golfspelet. Likaså bör visas hur de kopplas till allmän väg.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

11. Säkerheten för vägtrafiken enligt Vägverkets yttrande samt för gångtrafiken till reservatet bör säkerställas. Gångtrafik mellan golfbanans parkering och driving rangen bör redovisas.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

12. Varsamhetsbestämmelsen bör kompletteras med en tydligare beskrivning av vilken bebyggelsekaraktär som avses.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

Vägverket

Påpekar att höga krav måste ställas på golfbanors lokalisering och utformning i anslutning till allmän väg. Ingen del av tee, fairway eller green bör ligga inom 12 meter från vägområdet. Spel mot allmän väg får inte förekomma om det finns risk för att golfbollar kommer ut på vägen, i så fall måste vegetationsskärm anläggas. Med golfbana på bägge sidor allmän väg krävs en genomarbetad utformning av gångvägar för att undvika gående längs allmän väg. Parkeringsplatser måste placeras och utformas så att parkering inte sker längs allmän väg, särskilt vid större evenemang. Belysning får inte blanda trafikanter eller störa omgivningen.

Kommentar:

Golfbanans Master Plan har utformats enligt dessa riktlinjer och detaljplanen föreskriver kantskydd mot väg. Parkeringsplatser för såväl golfspelare som besökare till naturreservatet avses placeras så att gångtrafik längs den allmänna vägen undviks.

Kommunala nämnder och förvaltningar**Lantmäterimyndigheten**

Plankartan bör kompletteras med u-områden för allmänna ledningar och genomförandebeskrivningen bör kompletteras med viss text som bifogats. I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Pl kompletteras med angivna uppgifter.

Miljönämnden/miljökontoret

Påpekar de stora och unika naturvärden som finns på norra Alnön i allmänhet och Stornäset i synnerhet. Ser det aktuella planförslaget som en bättre lösning än tidigare förslag, främst genom att större skyddsavstånd skapats till naturreservatet och Natura 2000-området. Man saknar dock en uppföljning av MKB-ns åtgärder i form av planbestämmelser och skrivningen i detaljplaneförslaget att det är fråga om betydande miljöpåverkan. I övrigt framförs en rad synpunkter på Miljökonsekvensbeskrivningen. Huvudinställningen är dock att planförslaget kan accepteras under förutsättning att de föreslagna åtgärderna kan garanteras.

Kommentar:

Då anläggandet av golfbanan kräver tillstånd såväl enligt Plan- och bygglagen genom detaljplan och bygglov, som enligt Miljöbalken torde möjligheterna att skydda naturvärdena vara tillräckligt säkrade genom prövningen enligt Miljöbalken. Se även Länsstyrelsens yttrande. Planbestämmelser som följer upp de krav som ställs i ett tillstånd enligt Miljöbalken är naturligtvis möjligt men innebär en onödig dubblering av kontrollarbetet om såväl bygglov som miljötillstånd skall kontrolleras parallellt.

Ställningstagandet att det är fråga om risk för betydande miljöpåverkan bör dock skrivas in i detaljplanen.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Påpekar att den nya stig som planeras mellan parkeringen för naturreservatet och spången bör utformas så att handikappfordon kan ta sig ända fram till spången.

Kommentar:

Planen ges en text om detta och en markering på plankartan att fordonstrafik för handikappade tillåts.

Markavdelningen Stadsbyggnadskontoret

Har ingen erinran.

Trafik- och kartavdelningen, Stadsbyggnadskontoret

Viktigt att frågan om gångtrafik mellan parkering och golfbana i anslutning till väg 615 löses. Trafikökningen kan också bli större än beräknat på grund av att golfbanan stimulerar annan utveckling i området.

Kommentar:

Golfbanans utformning med första hålets utslag intill klubbhus och parkering och såväl nionde som artonde hålets green på samma sida allmänna vägen minimerar gångtrafiken över allmänna vägen. Till driving rangen tar man sig enklast från parkeringen över vägen på ett ställe. Något behov av gångtrafik längs väg 615 kommer inte att finnas för golfspelare.

Byggavdelningen Stadsbyggnadskontoret

Har ingen erinran.

Fastighetskontorets Vägavdelning och Utemiljöavdelning

Har ingen erinran.

Sundsvalls Elnät AB

Har ingen erinran.

E. On Elnät Sverige AB

Har inga anläggningar inom området.

Föreningar och privatpersoner

Medelpads Ornitologiska Förening

MOF understryker att i området där golfbanan planeras finns den enda större rastlokalen för gäss, änder och vadare mellan norra Uppland och Umeå och det är viktigt att golfbanan inte påverkar fågelmiljöerna negativt. Den nya detaljplanen är bättre än tidigare och godtagbar. Miljökonsekvensbeskrivningen möter några invändningar, bl. a bör planens påverkan Långharsholmens naturreservat och Natura 2000-område belysas, skyddsjakt ifrågasätts. Förslaget att anlägga en promenadstig längs stranden mellan Stornäsets kaj och Långharsholmen anses olämpligt.

Kommentar:

Synpunkterna på MKBn för Natura 2000 tas inte upp här. Texten i detaljplaneförslaget om att en stig bör anläggas längs stranden mellan Stornäsets kaj och Långharsholmen tas bort.

Åke Grannas, Näset 1:93 och 1:28, Torkel Boberg, Näset 1:50 och Åke Wikström, Näset 1:44

Önskar att befintlig traktorväg till båtplatser i planområdets norra del kan flyttas till kantskyddsområdet om den inte kan bibehållas i nuvarande läge.

Kommentar:

Nuvarande vägsträckning kommer i konflikt med utslagsplatsen för hål 4, men kan flyttas till kantskyddsområdet utan problem.

Bengt Carlsson, Alnö

Vill värna det omistliga Stornäslandskapet och vill att golfbanan placeras någon annanstans. Anför att "denna golfbana aldrig kan förverkligas utan grova lagbrott mot Miljöbalken i kombination med lokal politisk inkompetens och vanstyre"

Ewa och Stig Sundqvist, Näset 1:36

Är positiva till etableringen av golfbanan. Möjligheten att dra nya vägar ner till stranden i planområdets norra del, inom kantskyddsområdet, ersätter väl dagens vägar. Någon stig längs stranden norr om Stornäsets kaj är dock inte lämplig.

Kommentar:

Texten i detaljplaneförslaget om att en stig bör anläggas längs stranden mellan Stornäsets kaj och Långharsholmen tas bort.

Samrådsmöte med berörda grannar och allmänheten

Ett samrådsmöte genomfördes 2007-01-10 med angränsande fastighetsägare och intresserad allmänhet. Kallelse skedde genom annons i Sundsvalls Tidning. Mötet lockade ett 20-tal deltagare. De synpunkter som framfördes gällde huvudsakligen två frågor. Den föreslagna stigen längs stranden nordväst om Stornäsets kaj ansågs olämplig och den föreslagna parkeringsplatsen för naturreservatet intill väg 615 föreslogs flyttad ett hundratal meter närmare reservatet för att undvika att användare av driving rangen skulle parkera där och korsa allmänna vägen.

Kommentar:

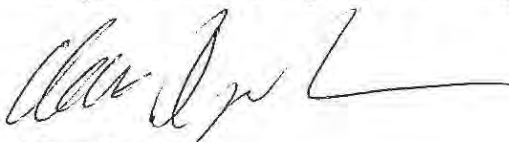
Denna förändring av planen genomförs.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR**Sammanfattning av synpunkterna**

Flertalet synpunkter som avser detaljplanen gäller begäran om smärre kompletteringar av planen, t.ex u-områden, kompletteringar av bestämmelser och illustrationer, förändringar i texten om stig längs stranden samt nytt läge för parkering till naturreservatet och handikappfordonsväg ner till spången.

Förslag till förändringar av planen

Detaljplanen förändras på ovannämnda punkter

Underskrift

Claes Rogander

Planarkitekt Sundsvalls kommun

DETALJPLAN

STORNÄSETS GOLFBANA, ALNÖ

Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m.fl

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2007-05-11

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Utlåtandet utgör även del av särskild sammanställning för Miljökonsekvensbeskrivning, (MKB)

UTSTÄLLNINGENS GENOMFÖRANDE

Berörda

Detaljplanens utställningshandling, daterad 2007-03-07, har varit utställd i enlighet med PBL:s föreskrifter under tiden 2007-03-19--2007-04-13.

INKOMNA YTTRANDEN

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen, MKB

Länsstyrelsen har i sitt yttrande, daterat 2007-04-13, framfört följande synpunkter:

1. Detaljplanen har utformats på ett godtagbart sätt med hänsyn till riksintressena. Tillståndsprövningen med anledning av Natura 2000-området kan ge villkor som inte regleras i detaljplanen. Likaså kan tillståndet för markavvattning ge särskilda krav som inte regleras i detaljplan.
2. Den planerade utökningen av naturreservatet innefattar den sydligaste delen av planområdet som angivits som "hage". Denna del bör utgå ur planområdet och den tänkta nya vägdragningen bör bilda gräns för detaljplanen, vilket förutsätter att vägens läge fastläggs i samråd med Länsstyrelsens sakkunniga inom naturvård och kulturhistoria.
3. Hanteringen av marklov för banan bör samordnas med Länsstyrelsens tillståndsprövning för markavvattning.
4. Efter ett antagande av detaljplanen skall kommunen redovisa hur miljöaspekterna integrerats i planen. Ett särskilt beslut om uppföljningen kan behöva tas i samband med antagandet.
5. Väg 615 är klassad av Vägverket som en väg med artrika vägkanter. Vid åtgärder som berör vägkanter skall detta beaktas.
6. Det bör framgå i genomförandebeskrivningen vem som har

ansvaret för stigen i x-området i planområdets nordvästra del och hur säkerheten för besökare skall ordnas.

7. Planbeteckningen för gångvägen bör vara zh som i planbestämmelserna.

Kommentar:

För planavgränsningen i sydligaste delen finns två alternativ. Det ena är som utställningshandlingen visar, vilket ger en viss flexibilitet att placera vägen i samråd med antikvariska myndigheter. Att utvidga naturreservatet till en del som är detaljplanlagt innebär inga konflikter, detaljplanens syfte är samma som naturreservatets i denna del. Det andra alternativet, som Länsstyrelsen förespråkar, är att utesluta fornlämningshagen ur detaljplanen. Det innebär att vägens läge bör läggas fast med större exakthet redan nu. En besiktning på plats av Länsstyrelsens och kommunens tjänstemän har genomförts och lösningen valdes att undanta merparten av fornlämningsområdet från planen och lägga parkering norr om. Den för handikappfordon körbara gångvägen ner till reservatet förläggs inom det blivande utvidgade naturreservatet men utom detaljplanen. Vägens placering och utformning sker i samråd mellan reservatsförvaltaren och Länsstyrelsens antikvariska experter.

Detaljplanen ändras sålunda i denna del.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Kommunstyrelsekontoret

Konstaterar att gällande översiktsplan möjliggör golfbana och har inget att tillföra i ärendet.

Kultur& Fritidsförvaltningen

Idrotts- och fritidsavdelningen har inget att tillägga till förslaget då tidigare synpunkter beaktats. Sundsvalls museum tycker det är bra att bebyggelsen vid Stornäset fått en k-bestämmelse i planen, men vill också se ett krav på att bebyggelsen dokumenteras i samband med förändringar.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras på denna punkt.

Kollektivtrafikenheten

Vill med tanke på att allt fler körkortslösa ungdomar börjat spela golf informera om kollektivtrafiken till Stornäset.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med denna information.

Trafik- och kartavdelningen

Noterar att det är bra att GC-väg kan placeras inom vägområdet och anser att det måste ordnas en gångpassage över väg 615.

Kommentar:

Planhandlingarnas illustrationskarta visar ett övergångsställe strax norr om korsningen.

Fastighetskontoret Utemiljö

Har inga synpunkter.

Miljönämnden, MKB

Konstaterar att många av de tidigare framförda synpunkterna tillgodosetts, men anser att en större skydsszon till Natura 2000-området hade varit önskvärd. Anser det viktigt att kommunen i samband med marklovet bevakar att föreslagna åtgärder i miljökonsekvensbeskrivningen genomförs.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.

Föreningar och privatpersoner**Medelpads Ornitologiska Förening, MKB**

Ser det som positivt att utbredningen av detaljplanen tagit hänsyn till tidigare synpunkter och att promenadstigen i norra delen av planområdet inte längre är aktuell. Är dock avvisande till skyddsjakt och vill inte att snömögel bekämpas med kemiska medel.

Kommentar:

Vad gäller skyddsjakt visar erfarenheter från golfklubbar i regionen att skyddsjakt av kanadagäss kan vara nödvändig under kortare del av hösten. Alnö Golf Club kommer att söka tillstånd för skyddsjakt hos Länsstyrelsen innan jakten genomförs. En korrekt skyddsjakt utförd av utbildad personal bedöms inte medföra några avgörande konsekvenser för de arter som skyddas enligt art- och habitatdirektivet. Avståndet ned till Natura 2000-området medför att buller inte bedöms medföra någon avgörande påverkan.

Vad gäller snömögelbekämpning regleras detta ej i detaljplanen och frågan får därför avgöras i tillståndsprövningen enligt Miljöbalken.

Yttrandet föranleder inte några förändringar av planförslaget.

Ann-Christin Sjöstedt- Westman**och Bengt Carlsson, Alnö, MKB**

Protesterar mot denna nya vända av detaljplan för golfbana där inget i sak förändrats sen förra gången. Man anser att riksintresset och Natura 2000-området inte möjliggör en golfbana, att strandskyddet inte får överträdas och att stora frågetecken kvarstår vad gäller dränering och markavvattning. Man har också invändningar mot den nya Miljökonsekvensbeskrivningen samt ifrågasätter att odlingsmark tas i anspråk för en golfbana.

Kommentar:**Riksintresset**

Norra Alnö är ett Riksintresse för såväl naturvård som kul-

turmiljövård. Bakgrunden till utnämmandet framgår såväl i planbeskrivningen som i MKB för detaljplanen, stycke 5 – Områdesbeskrivning. Sammanfattningsvis framgår att det som är avgörande för riskintresset är att områden på norra Alnö hålls öppna och betas/hävdas kontinuerligt och att igenväxningen med sly etc stoppas. I detta avseende bedöms etableringen av en golfbana vid Stornäset inte strida mot riksintresset eftersom markerna kommer att hållas öppna och gynnsamma förutsättningar för exempelvis växter kommer att skapas längs banan kantzoner. Denna bedömning delas också av tillsynsmyndigheten Länsstyrelsen.

Markavvattning

Alnö Golf Club kommer att söka tillstånd för markavvattning enligt Miljöbalken kapitel 11. I samband med detta ärende kommer en MKB att upprättas för dessa frågor. En ansökan och MKB avseende verksamhet i närhet av Natura 2000-område har inlämnats till Länsstyrelsen. I de handlingarna framgår de generella effekterna och konsekvenserna av kommande markavvattning. Dessa handlingar kommer att ligga till grund för Länsstyrelsens beslut i frågan.

MKB:n och närheten till Natura 2000-området

Enligt Miljöbalkens 6:e kapitel 3§ är syftet med en miljökonsekvensbeskrivning följande:

”Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning för en verksamhet eller åtgärd är att identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som den planerade verksamheten eller åtgärden kan medföra dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt, dels på annan hushållning med material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljön.”

En MKB är med andra ord inte ett dokument som preciserar krav eller villkor för en verksamhet. Villkor och krav ställs i samband med en ansökan för en viss verksamhet och lämnas av tillsynsmyndigheten eller Miljödomstolen.

Alnö Golf Club har lämnat in en ansökan för att bedriva verksamhet i närhet till Natura 2000- område. I detta fall är det Länsstyrelsen i Västernorrland som kommer att fatta beslut i frågan. I beslutet kommer villkor anges för verksamhet om tillstånd ges.

Odlingsmarken

Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ är jord och skogsbruk av nationell betydelse. "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk." Detta

allmänna intresse har för länet förtydligats genom bl.a Regionala miljömål och för kommunen i Översiktsplanen. Lantbruksnämndens tidigare klassning av brukningsvärd jordbruksmark, där norra Alnön och Stornäset ingår som särskilt värdefulla, har dock värderats mot tätortsnära exploateringsbehov. I Översiktsplanen från 1990 är markanvändningen för norra Alnön rubricerad som Landsbygd med stort inslag av randbebyggelse. Där diskuterades också jordbrukets lönsamhetsmöjligheter och jordbruksmarkens framtida möjligheter i kommunen med skogsplantering som ett av alternativen. I de Regionala miljömålen 2007-2020 beskrivs länsmålet "Ett rikt odlingslandskap" på följande sätt:

"13. Ett rikt odlingslandskap

Länsmål:

1. Ökad hävd av ängs- och betesmarker.
2. Ingen igenplantering av värdefulla områden
3. Utveckling och värn av odlingslandskapets kulturmiljöer
4. Bibehållen produktionsförmåga och miljövänlig produktion.
5. Ökad användning av ekologisk produktionsmetoder.
6. Ökad ekologisk produktion. "

I den uppdaterade Översiktsplanen från 2005, som ersatte 1990 års ÖP, behandlas endast tätortsutbyggnadsområden.

Norra Alnö kan inte idag ses som ett område som är viktigt för regionens livsmedelsproduktion, idag sker huvudsakligen småskalig köttproduktion. Merparten av marken är odlingsmark för kreatursfoder och betesmark, främst för hästar. Den avgörande frågan är hur odlingslandskapets öppna karaktär skall kunna bibehållas och särskilt på norra Alnön hur odlingslandskapets kulturmiljöer skall kunna värnas emot igenväxt och /eller skogsplantering. Detta är också innebörden i ovanstående miljömål punkt 1-3.

För att möjliggöra nya näringar som kan bidra till ett öppet kulturlandskap är en golfbana i detta område i linje med ovanstående miljömål och kan ses som ett väsentligt samhällsintresse. Därmed kan Miljöbalkens regler anses uppfyllas.

Gödning mm

Alnö Golf Club har lämnat in en ansökan för att bedriva verksamhet i närhet till Natura 2000- område. I detta fall är det Länsstyrelsen i Västernorrland som kommer att fatta beslut i frågan. I beslutet kommer villkor anges för verksamhet om tillstånd ges.

Yttrandet föranleder en komplettering av planbeskrivningen vad beträffar användningen av bruknings jordbruksmark i

enlighet med skrivningen här ovan.

Rolf Nykvist, Sundsvall, MKB

Ser planen som ett helgerån mot områdets värdefulla natur- och kulturmiljö och argumenterar i en sexsidig inlägga kring reglerna i EU:s habitat- och fågeldirektiv, EG-rätten, Miljöbalken, Nationella och regionala miljömål, Sundsvalls Agenda 21- mål mm. Har specifika invändningar mot skyddsjakt och kemiska bekämpningsmedel.

Kommentar:**Skyddsjakt**

Erfarenheter från golfklubbar i regionen visar att skyddsjakt av kanadagäss kan vara nödvändig under kortare del av hösten. Alnö Golf Club kommer att söka tillstånd för skyddsjakt hos Länsstyrelsen innan jakten genomförs. En korrekt skyddsjakt utförd av utbildad personal bedöms inte medföra några avgörande konsekvenser för de arter som skyddas enligt art- och habitatdirektivet. Avståndet ned till Natura 2000-området medför att buller inte bedöms medföra någon avgörande påverkan.

Miljökvalitetsnormer

Det finns inga miljökvalitetsnormer för denna typ av verksamhet eller påverkan.

Naturmiljö

Norra Alnö är ett Riksintresse för naturvård. Bakgrunden till utnämmandet framgår i MKB för detaljplanen, stycke 5 – Områdesbeskrivning. Sammanfattningsvis framgår att det som är avgörande för riskintresset är att områden på norra Alnö hålls öppna och betas/hävdas kontinuerligt och att igenväxningen med sly etc stoppas. I detta avseende bedöms etableringen av en golfbana vid Stornäset inte strida mot riksintresset eftersom markerna kommer att hållas öppna och gynnsamma förutsättningar för exempelvis växter kommer att skapas längs banan kantzoner.

Yttrandet föranleder inte någon förändring av planförslaget.

Anders Andersson, Alnö, MKB

Reserverar sig mot etableringen av en golfbana vid Stornäset och ser det som en gåta hur golfbanan ska kunna etableras utan störningar på djurlivet. Visste fler vilket djurliv som finns vid Stornäset skulle fler vara emot. Har bifogat bilder på fågellivet.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inte någon förändring av planförslaget.

Börje Tjernberg, Alnö

Vill att plangränsen norr om Stornäsets gård ändras så att den följer fastighetsgränsen för Alnö- Näset 1:67.

Kommentar:

Alnö Golf Club har genom kontakt med fastighetsägaren klarlagt att den tidigare överenskommelsen gäller så att den tidigare plangränsen kan bibehållas oförändrad.

Yttrandet föranleder därför inte någon förändring av planförslaget.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Sammanfattning av synpunkterna, MKB

Yttrandena från Länsstyrelsen och kommunala förvaltningar stöder planens utformning och innehåller främst synpunkter på kompletteringar av planförslaget. Dessa genomförs.

Yttrandet från Medelpads Ornitologiska Förening invänder inte mot detaljplanens utformning utan diskuterar frågan om skyddsjakt och kemiska bekämpningsmedel. Dessa frågor hör hemma i tillståndsprövningen enligt Miljöbalken och inte i detaljplaneärendet. Yttrandet föranleder därför inga förändringar av planförslaget.

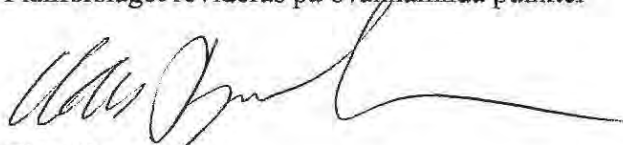
Yttrandena från fyra privatpersoner vänder sig dels emot golfbanans etablering överhuvudtaget med hänsyn till natur- och kulturmiljövärdena, och tar dels upp frågor kring skyddsjakt och kemiska bekämpningsmedel. Den bedömning som gjorts i detaljplaneförslaget med stöd av Miljökonsekvensbeskrivningen visar att en etablering av golfbana kan ske utan att natur- och kulturmiljövärdena skadas. Yttrandena tillför här inga väsentligen nya fakta och föranleder därför ingen förändring av planförslaget. Ett stycke om brukningsvärd jordbruksmark läggs till i planbeskrivningen.

Synpunkterna kring om skyddsjakt skall tillåtas och om användningen av kemiska bekämpningsmedel regleras inte i detaljplanen utan hör hemma i tillståndsprövningen enligt Miljöbalken. De föranleder därför ingen förändring av planförslaget.

Förslag till revideringar av planförslaget, MKB

Planförslaget revideras på ovannämnda punkter

Underskrift



Claes Rogander

Planarkitekt Sundsvalls kommun

Underrättelse har i samband med antagandet skickats till:

Ewa och Stig Sundqvist, Ann-Christin Sjöstedt-Westman, Bengt Carlsson,
Torkel Boberg, Åke Wikström, Börje Tjernberg,
Rolf Nykvist, Anders Andersson och Medelpads Ornitologiska Förening.

Detaljplan för
STORNÄSETS GOLFBANA
Alnö-Näset 1:62, 1:111, 1:113 m fl
Alnö, Sundsvalls kommun
Upprättad av Schibbye Landskap AB 2007-05-11

Särskild sammanställning för MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 19 mars – 13 april 2007.

Sammanställningen innehåller kommentarer till synpunkter, framförda i inkomna yttranden. Sammanställningen utgörs av Utlåtandet till denna plan. Kommentarer rörande Miljökonsekvensbeskrivningen markeras MKB i utlåtandet. Se vidare Utlåtandet.

Samtliga yttranden biläggs utlåtandet.

Enligt länsstyrelsens beslut, 2007-05-23, har tillstånd enligt miljöbalken att anlägga och driva golfbana i närheten av Natura 2000-områdena "Stornäset" och "Långharsholmen" givits.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Om inte annat framgår av nedanstående villkor ska arbetet utföras i överensstämmelse med vad sökanden angett i ansökningshandlingarna eller i övrigt uppgivit eller åtagit sig i ärendet.
2. Större anläggningsarbeten (avverkning, schaktning, grävning, sprängning) får inte utföras under tiden april-juni i området öster om Stornäsets gård. Detta gäller första året av anläggandet.
3. Ett kontrollprogram ska upprättas för provtagning och uppföljning av eventuella miljöeffekter av bekämpningsmedel och gödsel. Programmet skall upprättas i samråd med Sundsvalls kommuns miljökontor. Visar programmet detekterbara halter bekämpningsmedel eller onormal gödselpåverkan skall användningen av dessa ämnen avbrytas och ett åtgärdsprogram upprättas i samråd med tillsynsmyndigheten.
4. Skydds jakt får inte förekomma annat än efter ansökan om tillstånd hos länsstyrelsen.
5. Skrämselskott, gasolkanoner eller liknande får inte användas för att skrämma bort fåglar från banan.

6. Hydrologin i Natura 2000-området Stornäset får inte förändras på grund av golfbanan. De avvattningsriktningar som finns idag i det område som avvattnar mot Stornäset får inte förändras. Villkor om kontrollprogram kan komma att meddelas i ev. beslut om tillstånd till markavvattning.
7. Konstbevattning med havsvatten av banor som avvattnar till Natura 2000-området Stornäset får inte ske.

Krav på uppföljning regleras i tillståndsärendet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef

Claes Rogander
Planarkitekt

Ann-Christin Stenström
Planingenjör