

Detaljplan för Kårstabygdens golfbana omfattande del av Ramsta 7:1 m fl  
samfällida fastigheter

1933-00-27430/u.g.  
/CA

KF 54 KS § 119 KS § 95 AU § 94 Dnr 1999.143 214

Valentuna Kommun  
Stadsarkitektkontoret

00. 07 12

Från stadsarkitektkontoret finns förslag till detaljplan i rubricerat ärende.

Detaljplanen har varit utställd under perioden 2000-03-28 – 04-28.

Bifogad handling

1. Förhandskopia 2000-05-10 på detaljplan från stadsarkitektkontoret.
2. Protokoll 2000-06-05; § 72, från byggnadsnämnden samt förslag till detaljplan – antagandehandling.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut  
har varit  
laga kraft  
2000-07-18

Vallentuna  
Stadsarkitektkontor  
2000-08-09  
Britt Eriksson

Arbetsutskottets beslut:

Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan förslag till beslut. Frågan om brandvattenförsörjning måste vara löst innan kommunstyrelsen beslutar i ärendet.

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige antar föreliggande förslag till detaljplan för Kårstabygdens golfbana, omfattande del av fastigheten Ramsta 7:1 m fl samfällida fastigheter.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.

Länsmästermyndigheten  
Stockholms län

11 15

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 10 juli 2000  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
Claes Hallberg  
Britt-Marie Karlsson

0115-P00/0619

CA CA K  
Ush.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalprotokoll  
10 juli 2000

# DETALJPLAN

## KÅRSTABYGDENS GOLFBANA

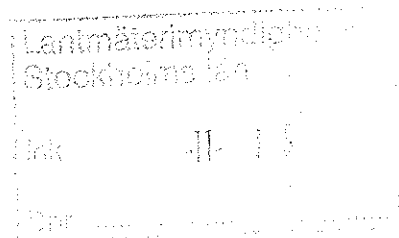
OMFATTANDE DEL AV RAMSTA 7:1 M.FL. SAMFÄLLDA FASTIGHETER  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

Upprättad 2000.03.08 på Vallentuna Stadsarkitektkontor redaktionellt ändrad 2000.06.05  
i samarbete med  
HANS BLÖMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

1 plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.  
Planbeskrivning (detta dokument)  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)  
Fastighetsförteckning  
Protokoll från Kommunstyrelsen  
Naturinventering  
Samrådsredogörelse  
Stadsarkitektkontorets utlåtande 2000.06.05  
Hydrologisk utredning (99.12.15)  
Översiktlig skiss till va-lösning (00.02.01)



### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan har tillkommit för att möjliggöra utbyggnad av en golfbana i anslutning till Lövsättra gård. Denna bana planeras förläggas över nuvarande jordbruksmark och i vissa skogspartier. Hela planområdet, förutom ett insprängt område för parkering och servicebyggnad utgör område för golfändamål.

### PLANDATA

Planområdet är beläget öster om gamla Norrtäljevägen från Stockholm till Norrtälje c:a 3 km söder om Roslagsstoppet-Söderhalls trafikplats i norra delen av Vallentuna.  
Planområdet omfattar c:a 93 ha, varav c:a 2,1 ha utgör område parkering och servicebyggnad, 0,5 ha område för lokalgata och resterande del område för golf. Planområdet är i enskild ägo.

*Antagen av KF 2000-06-19  
Laga kraft 2000-07-18  
Intygas: Kent Stenlund*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplan 1990 redovisas området som område i huvudsak för jord och skogsbruk. Planområdet ingår ej i något område av riksintresse. I pågående översyn av översiktsplanen har området redovisats för "viss bebyggelseutveckling".

### Detaljplan

Området är ej tidigare planlagt. Parallellt med denna plan behandlas en mindre detaljplan för 7 enbostadshus i direkt anslutning till bebyggelsen vid Lövsättra gård.

### Förordnande

Genom planområdet rinner ett vattendrag norrut mot f.d. Harsjön. Detta är ett gemensamt dikesföretag från 1912.10.24, kompletterat enligt Vattenlagen 1936.

### Länsstyrelsebeslut

Länsstyrelsen beslutade 1999.10.28 att planen inte medför betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap. 4 § och således inte kräver miljökonsekvensbedömning enligt 6 kap. 5 §.

### Kommunalt ställningstagande

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1999.06.17 behandlat frågan om en ny golfbana vid Lövsättra och ställt sig positiv till upprättande av detaljplan.

### Programsamråd

Kritum Utvecklings AB och Kårsta Golf AB har ansökt om att få planlägga för golfbana inom Ramsta 7:1. Denna begäran, med tillhörande beskrivning har varit utsänd på remiss till myndigheter, föreningar och angränsande fastighetsägare med begäran om eventuella synpunkter senast 1999.06.16.

### Plansamråd

Förslag till detaljplan har varit ute på samråd under tiden 17/9 – 30/10 1999. De inkomna synpunkterna har i hög grad påverkat utformningen av denna utställningshandling. De huvudsakliga förändringar som gjorts från samrådshandlingarna till utställningshandlingarna är följande: *Planområdets avgränsning* har anpassats så att det rymmer hela lokalgatan fram till allmän väg, föreslaget läge för utjämningsmagasin för vatten norr om bana 13 och 14, samt att den östligaste delen utgår, eftersom den inte tas i anspråk för golfbanan.

*Ledningsområde* har tillkommit för befintliga luftledningar.

Nyupptäckta *fornlämningar* har införts och givits skydd i planen och i vissa fall medfört flyttning av utslagsplatser.

Möjligheten att helt flytta bana 3 har studerats, men någon rimlig lösning har inte hittats. För att ytterligare skydda nyckelbiotopen har bana 3 och 4 flyttats söderut.

### Utställning

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 2000.03.28 till 2000.04.28. För ställningstaganden till utställningsyttrandena se Stadsarkitektkontorets utlåtande från 2000.05.06

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark, vegetation och geoteknik

Planområdet består till övervägande del av relativt kuperad jord- och skogsbruksmark. I de lägst belägna delarna ligger isälvsavlagringar delvis överlagrade med postglacial finlera. I de högre belägna delarna är sandig finmorän överlagrad på berg, som fläckvis går i dagen, även ute på åkrarna.

Området är fortfarande öppet och ingen salix- eller skogsplantering har ännu påverkat det gamla jordbrukslandskapet.

Grundundersökning avses att genomföras av VBB-VIAK AB.

Planområdet omfattar i de höglänta delarna skogspartier, med stort inslag av lövträd i randzonen mot åkermarken. De talrikt förekommande åkerholmarna domineras av mindre lövträd och buskar. Ett parti kring en meandrande bäck i planområdets östra del är klassat som nyckelbiotop.

Se vidare genomförd naturinventering.

Drygt hälften av golfbanan och hela driving-rangen kommer att etableras direkt på den öppna jordbruksmarken. Befintliga åkerholmar sparas, eftersom de utgör ett positivt inslag i banans gestaltning. Detta innebär att det öppna landskapet i dessa delar kommer att fortsätta vara öppet. Den resterande delen av golfbanan (i huvudsak hål 1-7) anläggs genom uthuggning av barrskogen runt planområdets högre belägna delar och med undvikande av intrång i nyckelbiotopen enligt ovan. Detta innebär att greener mm anläggs på naturmark, men avsikten är att naturens egen karaktär av skogsmark skall utgöra grunden för gestaltningen av dessa hål.

### Djurhållning

I närheten av planområdet hålls djur. På Kumla 1:2 hålls mjölkkor på bete och på Stångberga 4:1 hålls hästar och kor. Denna verksamhet är ett självklart inslag i miljön och bedöms inte påverka planförslaget. I utförandeskedet kommer åtgärder att vidtas för att förhindra konflikter mellan jordbruket och golfbanan.

### Hydrologi

Planområdet avvattnas i huvudsak norrut mot Roslagsstoppet och Löt, med Jälnan som recipient. Den utdikade Harsjön kan inte betraktas som recipient. Under augusti 1999 var det möjligt att med lågskor vandra torrskodd fram till den fördjupade ån. I denna har dock vatten funnits. Dagvatten från golfanläggningen förs till den nordsydliga ån genom planområdet. Banorna förläggs och utformas så att inget dagvatten hamnar i Långsjön eller Hoven. I sträckningen genom planområdet fanns i augusti 1999 inget vatten, ej heller i något av tillrinningsdikena eller i bäckfåran i nyckelbiotopen. Eftersom avsikten vid plangenomförandet är att bevattna greener och andra gräsytor är det väsentligt att tillräckligt med vatten finns tillgängligt. För detta ändamål kommer utjämningsdammar att anläggas inom planområdet och dimensioneras så att ett tillräckligt vattenflöde garanteras inom hela planområdet, även vid torrsomrar som den 1999.

Vattnet från utjämningsdammarna kommer vid behov att användas även för att vidmakthålla bäckfåran i nyckelbiotopen. Genom att vattnet på detta sätt återförs till golfbanan ökar även reningsgraden för vattnet i ån. De närsalter som redan finns i åns vatten kommer till viss del att upptas av golfbanans gräsytor. Ingen förändring kommer att ske av de vattennivåer som anges i

gällande föreskrifter för den utdikning som skett. En av utjämningsdammarna invid tillfartsvägen kommer också att användas som brandvattendamm.

Särskild hydrologisk utredning har genomförts av Hans Maniette, H.M. Projektering.

Planområdet ligger inom ett område med vattenbrist och risk för saltvatteninträngning. Befintlig borrhållad brunn på fastigheten Ramsta 7:8 har provpumpats och befunnits ge 15 kbm gott vatten per dygn, motsvarande 5500 kbm årligen. Borrhålet är 70m och vattenytan ligger vid 26 m.

Färskvattenfrågan, liksom avloppsfrågan avses lösas i samverkan mellan golfbaneområdet och angränsande planområde för 7 st. småhus. För klubbhusets behov av färskvatten avses brunn borraras för att täcka det beräknade behovet om c:a 150 timliter (800 kbm/år) under spelsäsongen om 200 dagar. För angränsande bostäder planeras likaså ny brunn. Alternativ lösning för färskvattenproblemet är att använda befintlig vattentäkt på Ramsta 7:8 för att täcka behovet dels för befintlig bebyggelse och dels för de båda planområdena.

Vattenfrågorna, både med avseende på bevattning och färskvattenuttag, kommer att prövas enligt miljöbalkens 11 kapitel om vattenverksamhet. Byggherren har anmält vattenfrågorna för samråd vid Länsstyrelsen och behandlingen enligt miljöbalken har påbörjats. Kompletteringar av bevattningsutredningen kommer att genomföras. I enlighet med Länsstyrelsens önskemål kommer detta att genomföras efter detaljplanens antagande.

## **Fornlämningar - kulturhistoriskt värdefull miljö**

Inom planområdet finns fyra kända fornlämningar. Tre av dessa är runda stensättningar med karaktär av järnåldersgravar. En kan eventuellt tolkas som en stenring av annat slag. Den sista är bebyggelselämningar från historisk tid belägna på planområdets högsta parti. Dessa har på plankartan markerats med sitt nummer i fornlämningsregistret.

Kompletterande fornminnesinventering har genomförts. Kända fornlämningar och nyupptäckta skyddas genom prickmark och särskild planbestämmelse. De kommer att lämnas orörda och på byggherrens bekostnad förses med en för allmänheten informativ skyltning i samråd med Össeby hembygdsförening. Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Kommundelen i sin helhet är gammal kulturbygd med antydningar om en vikingatida farled. Bebyggelsen bör utformas med sadeltak och med tanke på en god helhetsverkan i landskapet, i samspel med vegetation och topografi.

## **Användningsområden**

### **Kvartersmark**

Inom planområdet finns två typer av kvartersmark, med golfverksamheten som överordnat ändamål.

**Y1-område** om c:a 94 ha, för golf.

**Y2-område** om c:a 1,1 ha för parkering och servicebyggnader till golfbanan.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Inom Y2-området planeras klubbhus med restaurang mm., samt en maskinhall för fordon och redskap som behövs för golfbanans drift och underhåll. Dessa byggnader samt övriga mindre byggnader för golfbanans behov lokaliseras i samråd med stadsarkitektkontoret. Bebyggelsen inom området föreslås maximalt omfatta 800 kvm BTA.

## Arbetsplatser

Kårstabygdens golfbana beräknas efter utbyggnaden sysselsätta c:a 10 årsarbetande med stor säsongsmässig variation.

## Service

Dagligvaror och bensinstation finns vid Roslagsstoppet på c:a 3 km avstånd. Livsmedelsbutik, post, bibliotek, skola, förskola, idrottsplats mm finns i Karby-Brottby på 8 km avstånd. Övrig service finns i Vallentuna tätort och Norrtälje. Klubbhuset kommer vid planområdets utbyggnad att inrymma en sportshop.

## Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven enligt PBL förutses.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet trafikförsörjs via befintlig tillfartsväg till Lövsättra gård (B1128) från Gamla Norrtäljevägen (978). Den exakta dragningen av vägens fortsättning inom området fram till parkeringar och klubbhus kommer att bestämmas i samråd med stadsarkitektkontoret och tekniska kontoret i projekteringsskedet. Minimibredden om 6 m kommer att tillämpas.

## Kollektivtrafik

Planområdet försörjs med två busslinjer, med hållplats vid infarten från Gamla Norrtäljevägen.

## Parkering

Uppkommande bilplatsbehov är beräknat till inemot 150 platser inom planområdet för klubbhus och golfbana. Separat kvartersmark som rymmer c:a 200 bilplatser har avsatts i planen för detta ändamål.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet kommer ej inom överskådlig framtid att anslutas till det kommunala va-nätet. För behovet av dricksvatten mm kommer brunn att borrar i närheten av planerat klubbhus, alternativt kommer befintlig vattentäkt på Ramsta 7:8 att användas. Beräknat uttag är 800 kbm på 200 dagar. Avloppsrening avses att lösas på sätt som föreskrivs av miljö- och hälsoskyddskontoret. Ett stationärt minireningsverk planeras, gemensamt för både golfbaneområdet och för angränsande planerade och befintliga bostäder. Vid plangenomförandet avses va-systemet projekteras av VBB VIAK AB. Se vidare översiktlig skiss till va-lösning. Dessa frågor kommer att belysas ytterligare vid prövningen enligt miljöbalken och i den fortsatta projekteringen. Avloppsreningen kommer också att prövas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

### Brandvatten

För uttag av brandvatten kommer uppställningsyta intill utjämningsdammen omedelbart söder om tillfartsvägen att säkerställas i projekteringsskedet. Brandförsvarets behov om 110 kbm kommer alltid att finnas tillgängligt.

## Elförsörjning

Planområdets elförsörjning kommer att lösas i projekteringskedet.

Lantmäterimyndigheten  
Stockholms län

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Vallentuna kommun.

Fastighetsägarens skyldigheter i detta exploateringsavtal har förts över på byggherren-nyttjaren Kårsta Golf AB.

Bygglov för anläggningen förutsätter detta följdavtal.

Bygglov förutsätter av miljö- och hälsoskyddskontoret godkänd skötselplan.

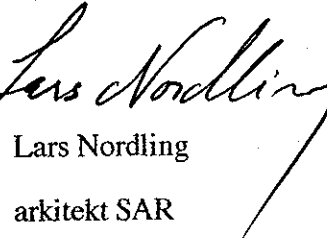
Planområdet omfattar verksamheter som planeras för betydligt längre tid än 15 år, varför den maximala genomförandetiden föreslås.

  
Kristina Berglund

Stadsarkitekt

  
Margareta Ekman

planarkitekt

  
Lars Nordling

arkitekt SAR

## REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Detaljplanen har ändrats redaktionellt efter utställningstiden.

- Plankartan har kompletterats med att utjämningsdammen omedelbart söder om tillfartsvägen även utgör branddamm.
- Planbeskrivningen har ändrats redaktionellt under rubriken "Hydrologi", "Brandvatten" och "Administrativa frågor".
- Miljökonsekvensbeskrivningen har ändrats redaktionellt under rubrikerna "Befintliga förhållanden och planerade verksamheter enligt detaljplanen" och "Föroreningar till mark och vatten".

08-161174

Lantmäteribyråden 1  
Stockholm

# DETALJPLAN

## KÅRSTABYGDENS GOLFBANA

OMFATTANDE DEL AV RAMSTA 7:1 M.FL. SAMFÄLLDA FASTIGHETER  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

Upprättad 2000.03.08, redaktionellt ändrad 2000.06.05, redaktionellt ändrad 2000.06.05  
på Vallentuna Stadsarkitektkontor i samarbete med  
HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Denna MKB är upprättad av Lars Nordling, arkitekt SAR.  
Hans Blomqvist & Lars Nordling Arkitektkontor AB Hägerstensvägen 149, 126 48 Hägersten  
tel. 08 - 726 82 10

### Handlingar

Till denna MKB hör:

- Detaljplanekarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Naturinventering
- Samrådsredogörelse
- Stadsarkitektkontorets utlåtande 2000.06.05
- Hydrologisk utredning (99.12.15)
- Översiktlig skiss till va-lösning (00.02.01)

### Bakgrund

Detaljplanen har tillkommit för att möjliggöra utbyggnad av en 18-håls golfbana med tillhörande klubbhus i anslutning till Lövsättra gård. Denna bana planeras förläggas över nuvarande jordbruksmark och angränsande skogspartier. Hela planområdet, förutom ett insprängt område för parkering och servicebyggnader utgör område för golfändamål. Planområdet är beläget öster om gamla Norrtäljevägen från Stockholm till Norrtälje c:a 3 km söder om Roslagsstoppet-Söderhalls trafikplats i norra delen av Vallentuna. Planområdet omfattar c:a 95 ha.

### Miljömål

Miljökonsekvenserna ska bedömas med hänsyn till allmänna miljöintressen, dvs sådana som handlar om miljön, naturresurser och hälsa. Miljökonsekvenser bedöms för följande miljöintressen: Naturmiljö, friluftsliv, kulturmiljö, boendemiljö och naturresurser. Miljökonsekvenserna bedöms i förhållande till ett s.k. nollalternativ. Även banans lokalisering i förhållande till alternativ lokalisering ska bedömas.

*Antagen av KF 2000-06-19  
Laga kraft 2000-07-18  
Intygas: Per Stenlund*



## Lokalisering

Lokaliseringen av golfbanan till området vid Lövsättra gård är föranledd av ett stort efterfrågetryck och markägarens önskemål. Denna lokalisering är resultatet av drygt två års ansträngningar från byggherren-nyttjarens sida att hitta ett lämpligt läge för en ny golfbana i denna del av regionen.

En jämförelse med miljökonsekvenserna för en alternativ lokalisering låter sig inte göras, med tanke på att inget sådant alternativ har kunnat hittas.

Vid plansamrådet och under utställningen har ingen myndighet avvisat denna lokalisering, däremot har den ifrågasatts av andra samrådsinstanser.

Genom planprocessen har lokaliseringen prövats.

## Nollalternativ

Nollalternativet är definierat som att området används för jord och skogsbruk. Detta är inget statiskt tillstånd. Dels medför jordbrukspolitiken och dess internationalisering snabba förändringar för svensk jordbruk och dels utgörs huvuddelen av planområdet av avverkningsmogen produktiv skogsmark, som kommer att slutavverkas och omplanteras.

## Befintliga förhållanden och planerade verksamheter enligt detaljplanen

Idag är marken inom planområdets västra delar jordbruksmark. Området är relativt kuperat och innehåller typiska åkerholmar, där berget går i dagen. Genom att moränen är relativt finkornig saknas i stort sett odlingsrösen. Vegetationen på åkerholmarna är sparsam och består huvudsakligen av mindre lövträd och buskar. Åkerholmar omfattas av ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Biotoperna skyddas genom särskild planbestämmelse och prickmark. Igenväxningen av diken har i vissa partier medfört att dessa relativt snart tappar sin förmåga att avleda vatten. Områdets värde som strövområde har varit begränsat.

Planområdets östra delar utgörs av kuperad skogsmark, där berget går i dagen i stor omfattning på de tre högsta partierna. Nivåskillnaden från de lägre delarna till de högsta topparna är över 40 m. På de högst belägna partierna utgörs vegetationen i stort sett av gles och mager barrskog, huvudsakligen tall, medan de lägre skogspartierna uppvisar en rikare vegetation med inslag av lövträd och stora barrträd. Skogspartierna utgör till viss del strövområde för omkringliggande fritidsbebyggelseområden.

Ett parti kring en meandrande bäck i planområdets östra del är klassat som nyckelbiotop. Nyckelbiotopen skyddas genom särskild planbestämmelse och prickmark.

*Skogsbäck som stilla meandrerar genom skogen. Flera små biflöden finns. Gran dominerar men ett litet inslag av lövträd växer längs bäcken. Naturtypen är myckety värdefull för fuktighetskrävande arter av mossor, mollusker och insekter. Naturvärdet bevaras om området lämnas för fri utveckling. Lågor och torra träd bör lämnas kvar i skogen.*

Se vidare separat naturinventering.

Planområdet avvattnas i huvudsak norrut mot Roslagsstoppet och Löt, med Jälman som recipient.

Den utdikade Harsjön kan inte betraktas som recipient. Under augusti 1999 har det varit möjligt att med lågskor vandra torrskodd fram till den fördjupade ån. I denna har dock vatten funnits.

Dagvatten från golfanläggningen förs till den nordsydliga ån genom planområdet. Banorna förläggs och utformas så att inget dagvatten hamnar i Långsjön eller Hoven. I sträckningen genom planområdet fanns i augusti 1999 inget vatten, ej heller i något av tillrinningsdikena eller i bäckfåran i nyckelbiotopen. Eftersom avsikten vid plangenomförandet är att bevattna greener och andra

gräsytor är det väsentligt att tillräckligt med vatten finns tillgängligt. För detta ändamål kommer utjämningsdammar att anläggas, såväl mindre dammar inom planområdet som två större dammar (A & B) inom planområdet norr om bana 13 och 14. Dessa senare dammar kommer att dimensioneras så att tillräckligt vattenflöde garanteras inom hela planområdet, även vid torrsomrar som den 1999. Genom att vattnet återförs till golfbanan ökar även reningsgraden för vattnet i ån. De närsalter som redan finns i åns vatten kommer till viss del att upptas av golfbanans gräsytor. Ingen förändring kommer att ske av de vattennivåer som anges i gällande föreskrifter för den utdikning som skett. På fastigheten närmast söder om planområdet, Stångberga, avser markägaren att anlägga en våtmark kring ån, för att minska läckaget av närsalter till åns vatten.

För klubbhusets behov av färskvatten avses brunn borras, eller befintlig brunn vid Ramsta 7:8 utnyttjas, för att täcka det beräknade behovet om c:a 150 timliter (800 kbm/år) under spelsäsongen om 200 dagar.

Särskild hydrologisk utredning har genomförts av Hans Maniette, H.M. Projektering. I samband med prövning av vattenfrågorna, enligt 11 kap. miljöbalken, kommer ytterligare utredningar att genomföras.

Ett genomförande av den nu aktuella planen innebär att drygt hälften av golfbanan och hela driving-rangen kommer att etableras direkt på den öppna jordbruksmarken. Befintliga åkerholmar sparas, eftersom de utgör ett positivt inslag i banans gestaltning. Detta innebär att det öppna landskapet i dessa delar kommer att fortsätta vara öppet. Den resterande delen av golfbanan (i huvudsak håll 1-7, parkeringar och bebyggelse) anläggs genom uthuggning av barrskogen runt planområdets högre belägna delar och med undvikande av intrång i nyckelbiotopen enligt ovan. Detta innebär att greener mm anläggs på naturmark, men avsikten är att naturens egen karaktär av skogsmark skall utgöra grunden för gestaltningen av dessa håll. Den skogsmark som tas i anspråk på detta sätt utgör c:a en tredjedel av den samlade skogsmarken inom planområdet. Resterande två tredjedelar, inklusive nyckelbiotopen lämnas som naturmark och kan även i framtiden nyttjas som strövområde. Allemansrätten gäller även inom golfbanans område.

## Miljöeffekter och åtgärder

Nedan redovisas översiktligt de miljöeffekter som uppkommer vid plangenomförandet och vilka åtgärder som kommer att vidtas.

De effekter som redovisas är: intrång, föroreningar till mark och vatten, buller, luftföroreningar, barriäreffekter och visuell påverkan.

### Intrång

Plangenomförandet innebär intrång i miljöintressena enligt följande:

Naturmiljö:	intrång avseende randzonen mellan åker-äng och skog, intrång avseende avverkning av viltrika skogspartier för anläggande av golfbana
Friluftsliv:	intrång avseende reducerade skogsmarker som strövområde
Kulturmiljö:	inga intrång
Boendemiljö:	intrång i närliggande bebyggelses visuella miljö
Naturresurser:	intrång genom avverkning av vissa vegetationspartier. intrång genom uttag av grundvatten

### **Föroreningar till mark och vatten**

Såväl för pågående som planerad verksamhet finns risker för att föroreningar sprids till mark och vatten. De stora gräsytor som planeras kräver bevattning, gödning och ogräsbekämpning. Tekniken för dessa verksamheter är välkänd och beprövad. Miljöintresset och det ekonomiska intresset sammanfaller här för att så långt möjligt eliminera utsläpp till vattendragen. Genom Svenska Golf förbundets försorg har utredningar genomförts som visar att utsläpp av närsalter och bekämpningsmedel från golfbanor endast utgör en bråkdel av de utsläpp som sker från ett aktivt standardjordbruk. Vattendragen för vattnet mycket långa sträckor med syrsättning och växtupptagning av närsalter mm på vägen till Jälnan. De planerade utjämningsdammarna kommer att bidra till att minska belastningen på vattendraget och recipienten i förhållande till nuvarande situation, och än mer i förhållande till aktivt jordbruk inom Lövsättra.

Verksamheten kommer att bedrivas enligt särskild skötselplan som upprättas i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret. Lagring och hantering av bekämpningsmedel och konstgödsel kommer att noggrant regleras i denna. Bekämpningsmedel kommer att förvaras i låst utrymme med vattentätt uppsamlingsutrymme under, för oförutsedda läckage.

Avverkningen av skogspartierna för delar av golfbanan kommer förmodligen att i någon mån öka ytvattenavrinningen och därmed periodvis även vattentillgången i ån och bäckfåran i nyckelbiotopen. Avlopp från det planerade klubbhuset har ringa omfattning och kommer att renas i ett lokalt minireningsverk och det renade restvattnet tillförs en bevattningsdamm för vidare återföring i bevattningssystemet.

### **Buller och luftföroreningar**

De ökade trafikmängderna som blir följderna av den nya golfbanan ger också ökade ekvivalenta bullernivåer och luftföroreningar längs tillfartsvägen. Dessa immisioner stör mycket få boende eller arbetande inom området utan i huvudsak endast golfspelarna själva. Planområdet gränsar till aktivt jordbruk och de immisioner som detta medför kan upplevas som olägenheter av golfspelarna. Detta bör spelarna informeras om för att undvika framtida konflikter.

### **Barriäreffekter**

Plangenomförandet innebär vissa barriäreffekter för djurlivet under golfsäsongen genom att delar av de sammanhängande skogspartierna splittras av golfbanan. Efter säsongen finns inga fysiska barriärer för människor och andra ryggradsdjur.

### **Visuell påverkan**

Det gamla kulturlandskapet som präglades av en hög odlingsgrad förändras drastiskt genom att allt större områden läggs i omställning eller planteras med nya främmande grödor för energiproduktion mm. Stora partier växer också igen. Golfanläggningar är ett sätt att hålla landskapet öppet, även om inte odlingslandskapet återskapas. Visuellt påverkar detta människors upplevelse genom att utblickar mot öppet landskap behålls eller återskapas.

Plangenomförandet innebär en visuell påverkan genom att det gamla kulturlandskapet ändrar karaktär och genom avverkning av vissa skogspartier. Likaså innebär de planerade byggnaderna en visuell påverkan, även för förbipasserande på Gamla Norrtäljevägen. Man bör dock observera att nuvarande markanvändning inte är något hinder för en slutavverkning av all skogsmark inom planområdet, förutom nyckelbiotopen.

## Miljökonsekvenser

### Naturmiljö

Plangenomförandet påverkar naturmiljön genom att vegetationen i områdets mellersta delar avverkas och nya inslag i naturmiljön tillkommer, som dammar och gräsytor. För frågan om skyddsvärda arter utanför nyckelbiotopen hänvisas till genomförd naturinventering. Den avlägsnade jordbruksmarken är totalt kulturpåverkad liksom de planerade gräsytona. Hällmarkerna på bergskammarna är slitagekänsliga och kommer att lämnas orörda. Sammantaget kan sägas att naturmiljön genom golfbanans etablering kommer att reduceras till sin omfattning och därigenom påverkas negativt.

### Friluftsliv

Genom reduceringen av de sammanhängande skogsmarkerna reduceras också områdets värde som strövområde för det rörliga friluftslivet. Golfbanan är dock tillgänglig enligt allemansrätten. Plangenomförandet kan för jordbruksmarkens del sägas öka områdets tillgänglighet för det rörliga friluftslivet, även om viss försiktighet av naturliga skäl bör iaktas under golfsäsongen. De stigar som behövs för golfspelarna kan givetvis också nyttjas av övriga vandrare.

### Kulturmiljö

Plangenomförandet innebär en förändring av kulturmiljön såtillvida som all ny bebyggelse förändrar kulturmiljön. Genomförd forminnesinventering har givit ett antal nyupptäckta fornlämningar. Dessa kommer att ges ett skydd lika de kända fornminnena. Dessa kommer dessutom att skyltas upp och skötas av byggherren-nyttjaren. Plangenomförandet kan vidare komma att påverka jordbruksdriften på intilliggande gårdar.

### Boendemiljö

Plangenomförandet är av ringa betydelse för den befintliga omgivande boendemiljön.

### Naturresurser

Plangenomförandet innebär att naturresurser i form av skog, produktiv jordbruksmark, vatten och recipientkapacitet tas i anspråk. Det ökade transportarbetet tar fossila bränslen i anspråk. Genom en allmän utveckling i samhället mot en ökad kretsloppsanpassning, bland annat vid byggnation, sker successivt en förbättring i detta avseende.

## Plangnomförandet jämfört med nollalternativet

Nollalternativet är definierat som att området används för jord och skogsbruk. Detta är inget statiskt tillstånd. Dels medför jordbrukspolitiken och dess internationalisering snabba förändringar för svensk jordbruk och dels utgörs stora delar av planområdet av avverkningsmogen produktiv skogsmark, som kommer att slutavverkas och omplanteras.

Plangnomförandet är negativt i förhållande till nollalternativet i följande avseenden:

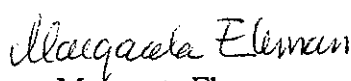
- åkeryta tas i anspråk för parkering
- marginellt ökade immissioner i form av buller och luftföroreningar
- det gamla kulturlandskapet förändras tidigare
- ökat grundvattenuttag
- minskat värde för det rörliga friluftslivet
- påverkan på flora och fauna (före slutavverkning)
- något större uttag av naturresurser enligt ovan
- ökat slitage på gemensamma vägar

Plangnomförandet är positivt i förhållande till nollalternativet i följande avseenden:

- + det gamla kulturlandskapet bevaras på kort sikt
- + påverkan på flora och fauna (efter slutavverkning)
- + vattenmängd och vattenkvalitet i åar och diken
- + nya arbetstillfällen i kommunen
- + landskapet behålls öppet
- + skötselplan kommer att upprättas för hela planområdet
- + skyltning och skötsel av fornlämningar

*I andra avseenden är plangnomförandet och nollalternativet så gott som likvärdiga.*

  
Kristina Berglund  
stadsarkitekt

  
Margareta Ekman  
planarkitekt

  
Lars Nordling  
arkitekt SAR

Antaget av KF 2000-06-19  
Laga kraft 2000-07-18  
Intygas: Bert Söderström

2000-03-08

Detaljplan för Kårstabygdens golfbana omfattande del av Ramsta 7:1 m fl  
samfälliga fastigheter  
i Vallentuna kommun, Stockholms län

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

Detaljplanen avses ställas ut för granskning under mars - april 2000. Antagande av detaljplanen bedöms kunna göras under 2:a eller 3:e kvartalet 2000. Målsättningen är att byggstart för exploateringsarbetena för golfbanan skall kunna ske till sommaren eller hösten 2000.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år.

**Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Exploatören ansvarar för anläggning av golfbanan inkl klubbhus och övriga byggnader, parkering, anläggande av va-ledningar och bevattningsanläggning, brandvatten samt dels förbättring av befintlig tillfartsväg dels nyanläggning av väg till klubbhus/parkering.

Lövsättra samfällighetsförening förvaltar lokalväg som utgör gemensamhetsanläggning och som går genom planområdet. Exploatören, Kårsta Golf AB, ansvarar för vatten- och avloppsledningar, bevattningsanläggning, brandvatten samt tillfartsväg från klubbhus/parkering till befintlig gemensam tillfartsväg.

**Avtal**

Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören, Kårsta Golf AB. Godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen skall sökas och bekostas av markägaren/exploatören. Nyttjanderätt till mark som skall utgöra tillfartsväg utanför planområdet förbi Lövsättra gård skall genom anläggningsförrättning tillförsäkras exploatören, Kårsta Golf AB.

Övriga anläggningar inom planområdet, som va-ledningar mm, föreslås förvaltas av exploatören, Kårsta Golf AB.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Planområdet avses inte anslutas till kommunens VA-nät.

### **Tekniska utredningar**

VA-utredning och grundundersökning avses utföras av konsult (VBB VIAK AB) på uppdrag av exploatören. Exploatören skall ansvara för att förordnande för dikesföretag från 1912 beaktas vid omledning av befintligt dike. Exploatören har begärt samråd hos länsstyrelsen för anläggande av vattenmagasin till bevattning av golfbanan enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

Arkeologisk undersökning har utförts enligt beslut av länsstyrelsen.

Exploatören genomför detaljprojektering av erforderliga anläggningar.

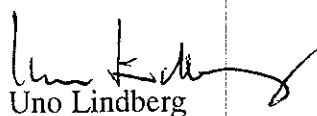
### **Dokumentation och kontroll**


Exploatören upprättar kontrollprogram för exploateringens kvalitetssäkring.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

De ekonomiska frågorna skall regleras i exploateringsavtal.

VALLENTUNA KOMMUNS TEKNISKA KONTOR

  
Uno Lindberg

  
Ingrid Birke