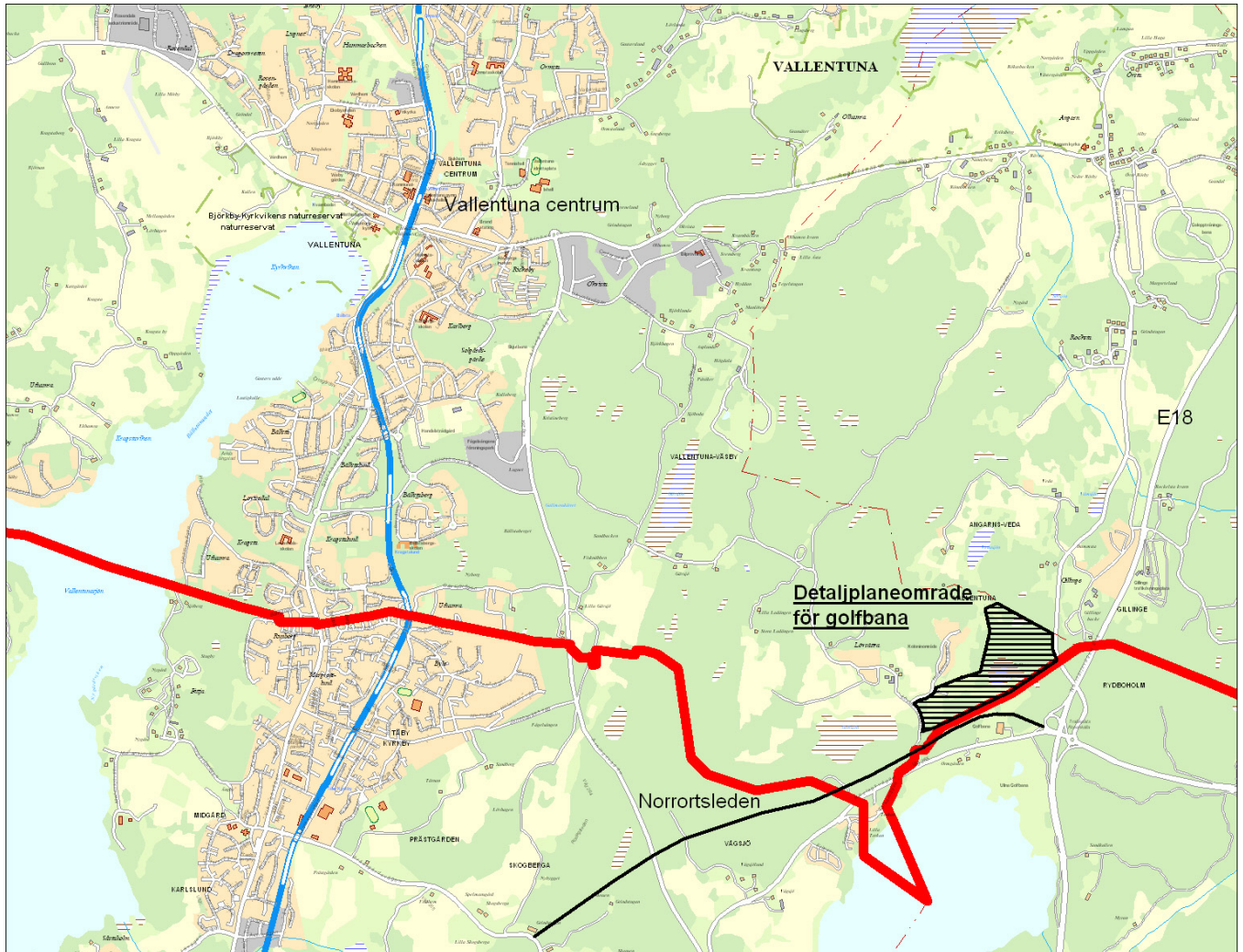




Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **GOLFBANA VID ROSENKÄLLA** omfattande del av Lövsättra 1:1 i Vallemtuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Samrådsredogörelse

Utlåtande

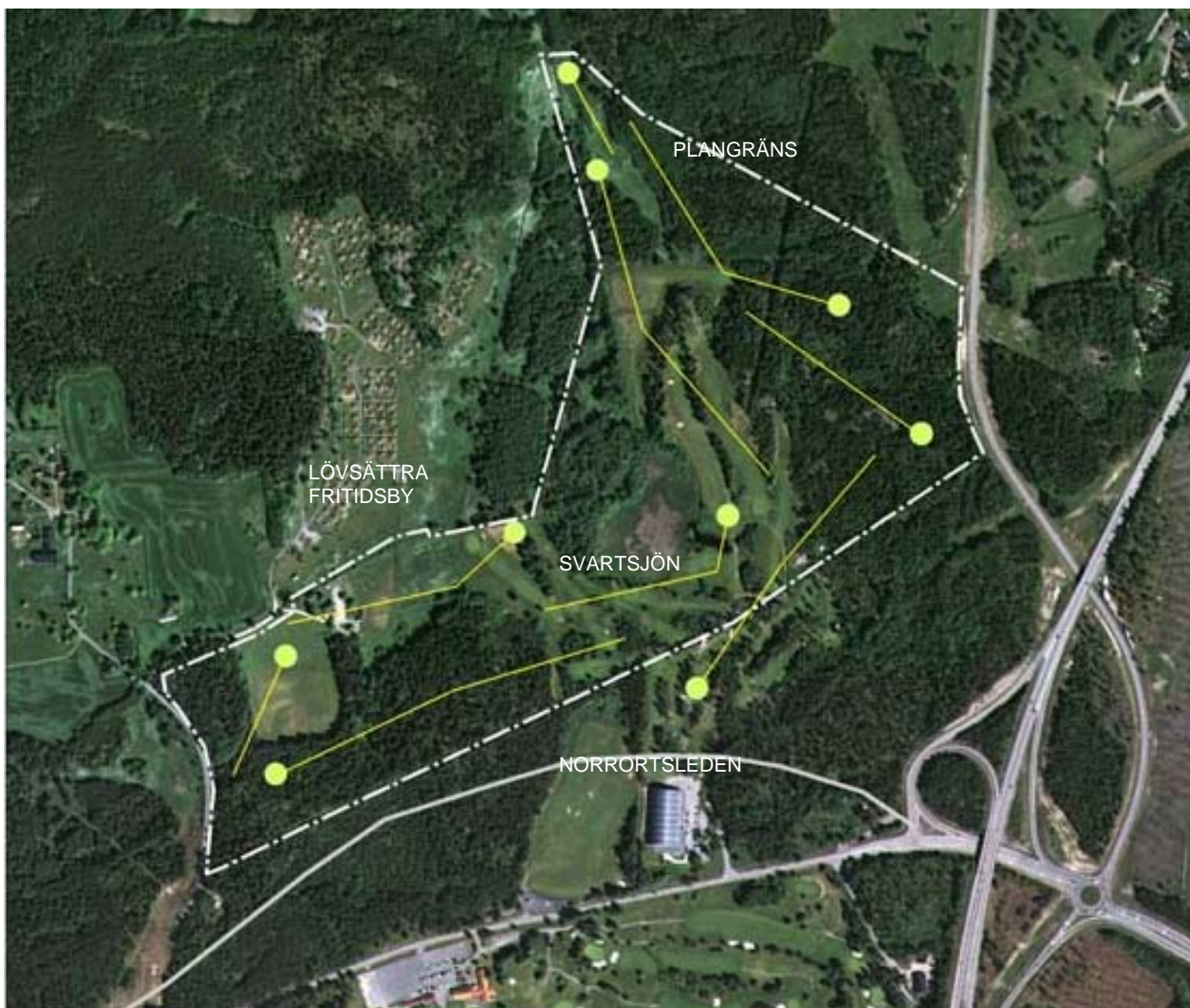
Program och redogörelse för programsamråd

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning samt ombyggnad av befintlig golfbana vid Rosenkälla i Vallentuna kommun.

Banan kommer att rymma nio golfhål norr om den nybyggda Norrortsleden. Utbyggnaden av banan planeras norr, väster och öster om befintlig golfbana. En mindre del av golfbanan ligger i Österåkers kommun, som idag är planlagd för golfändamål. Banan planeras att bli ett komplement till Ullna golfklubbs befintliga 18-håls anläggning på södra sidan av Norrortsleden. Huvuddelen av planområdet får markanvändningen Y (golfbana). Golfbanan har anpassats till kultur- och naturvärden som finns i området. Inom planområdet säkerställs möjligheterna för en passage för en gångstig utmed norra gränsen och en gång- och cykelväg i sydvästra delen. Förrättningsbeslutet för gc-vägen är dock överklagat.



Planområdets avgränsning

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

Hushållningsbestäm- melser

Enligt PBL 2 kap. 1 § och Miljöbalken 3 kap 1§ ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som området är mest lämpat för. Planområdet omfattas till stor del av en befintlig golfbana samt kuperad skogsmark. Området ligger i utkan- ten av Angarnkilen som är en av Stockholms grönkilar. Plan- området gränsar i söder till befintlig infrastruktur med vägar, parkering och klubbhus för golfbanan. Inom planområdet finns ingen brukningsvärd jordbruksmark eller värdefull skogsbruks- mark. Området närmast Lövsättra fritidsby anses inte lämpligt att bebygga med storskaliga verksamheter. Förslaget innebär endast en mindre utökning av befintlig anläggning. Utifrån dessa förutsättningar bedöms förslaget vara lämpligt för före- slaget ändamål.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt förordningen om miljökvalitetsnormer har regeringen hittills meddelat miljökvalitetsnormer för utomhusluft – svavel- dioxid, kvävedioxid, kväveoxider, bly, bensen, ozon och luftpar- tiklar (PM10). Planen medför inga stora trafikökningar som innebär att miljökvalitetsnormerna överskrids.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget direkt norr om Norrortsleden vid trafik- plats Rosenkälla i Vallentuna kommun. Planområdet avgrän- sas i söder av kommungränsen mot Österåkers kommun, i väster av Lövsättravägen och i öster av väg 975. Totalt omfat- tar planområdet cirka 45 ha av fastigheten Lövsättra 1:1.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. Ullna Golf AB genom Golf- punkten Fastighets AB arrenderar marken av Stockholms stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bakgrund och tidigare beslut

Vid utbyggnaden av Norrortsleden togs fyra golfhål i anspråk vid Rosenkälla. 2005 lämnades en ansökan in om bygglov för en ny golfbanesträckning om 18 hål som omfattade ersätt- ningsmark för Norrortsleden. Kommunen medgav då bygglov, men länsstyrelsen upphävde beslutet med hänvisning till detaljplanekravet i PBL 5:1 som anger att detaljplan måste upprättas om åtgärden har stor områdespåverkan.

Program

Efter bygglovansökan minskades golfbanan och ett planpro- gram upprättades för detaljplanen. I programmet föreslogs ett planområde som skulle omfatta en utvidgning samt ersättning

av de fyra golfhål som togs i anspråk vid utbyggnaden av Norrortsleden. Programmet var ute på samråd under oktober 2006.

Ullna Golf AB förvärvade under hösten 2006 Golfpunkten Fastighets AB och Golfpunkten AB. På marken norr om Norrortsleden planerar Ullna golfklubb nio golfhål som ska komplettera golfbanan söder om Norrortsleden.

Samråd

Ett samrådsförslag upprättades och sändes ut på samråd under september - oktober 2007. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Utställning

Detaljplanen var utställd för granskning från den 29 augusti till den 30 september 2008. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett utlåtande.

Översiktliga planer

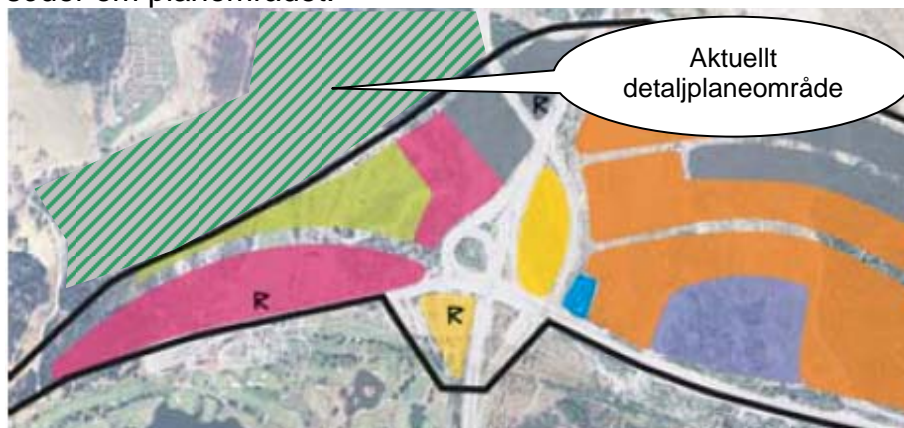
Rosenkälla golfbana är inte redovisad i Översiktsplan 2001. Området ligger delvis inom tätortszonen för Karby/Brottbys-Gillinge.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Planen gränsar i nordväst till detaljplan D 890523 för Lövsättra fritidsby. I söder gränsar planområdet till detaljplan 330 för golfhall vid Rosenkälla i Österåkers kommun.

Pågående planering i Österåkers kommun

Ett program för detaljplan för området vid Rosenkälla trafikplats i Österåkers kommun har upprättats under 2007. Syftet var att utreda förutsättningarna för handel och arbetsplatser inom Rosenkälla. Del av området är avsatt för golfbana. Området söder om aktuellt detaljplaneområde föreslås för golfändamål, hotell/konferens/fritid/sport samt verksamheter. Ullna golfklubb önskar utnyttja en del av området söder om Norrortsleden för golfändamål. Kartan nedan visar föreslagen markanvändning söder om planområdet.



Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att utbyggnaden av golfbanan kunde medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap MB med hänsyn till följande aspekter:

- Risk för påverkan på grundvattennivån med hänsyn till de boendes synpunkter i bygglovärendet.
- Risk för påverkan på Angarnssjöängen som är ett Natura 2000-område. (Bekämpningsmedel och näringsläckage)
- Risk för påverkan på höga naturvärden i strandskogen väster om Svartsjön.
- Upphävande av strandskydd vid Svartsjön. I programskedet var det inte klart att området väster om Svartsjön inte skulle bli golfbana.

Följande aspekter ansågs i programskedet som viktiga att beakta i planen, men innebar inte betydande miljöpåverkan:

- Säkerhet avseende golfbana och allmänna vägar och gångstråk.
- Transporter av farligt gods
- Barriäreffekt för friluftsliv
- Påverkan på kulturmiljön och fornlämningar

En miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, enligt 6 kap i miljöbalken har därför tagits fram. Miljöbedömningen finns dokumenterad i miljökonsekvensbeskrivningen. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs planens påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Nedan följer en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen:

Utbyggnaden av golfbanan tar huvudsakligen skogsmark i anspråk. Landskapsbilden förändras delvis genom att landskapet öppnas upp mer. Registrerade fornlämningar och skyddsvärda sumpskogar inom planområdet påverkas inte av planförslaget. För att minska läckage av näringsämnen och bekämpningsmedel ska dränering och bevattning ske i recirkulerande system. Angarnssjöängen bedöms inte påverkas negativt av utbyggnaden. Kontrollprogram ska upprättas för att säkerställa vattenkvaliteten. Planen bedöms inte innebära några negativa effekter på grundvattennivån för Lövsättra fritidsby.

Golfbanan ska utformas på ett säkert sätt för allmänhet, spelare och banarbetare. Tillgängligheten för strövande begränsas under golfspel. Två passager för allmänheten anvisas inom golfbanan.

Utbyggnaden enligt planen bedöms inte innebära någon stor förändring av trafikmängderna. En samlad bedömning är att utbyggnaden av golfbanan inte innebär någon påtaglig påverkan på miljö, hälsa och naturresurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Grundförhållanden

Marken i söder och öster utgörs i huvudsak av morän med inslag av berg i dagen. Lerområden finns i väster vid brukshundklubben och i norr. Runt Svartsjön finns stora områden med organiska jordarter. Grundvattennivån i området är hög. Området avvattnas norrut mot Angarnsjöängen.

Så långt det är möjligt undviks placering av utslagsplatser och greenområden på torvmark. I samband med projektering bör en fördjupad geoteknisk utredning tas fram av golfklubben för att få en säkrare placering av golfhål.

Topografi, vegetation

Den centrala delen av området består huvudsakligen av en befintlig golfbana, 13 ha, som är relativt plan och innehåller flera dammar. Väster om befintlig golfbana finns ett öppet markområde som utnyttjas av Täby/Danderyds brukshundklubb. I norra delen av planområdet finns ängsmark. Terrängen i planområdets södra och östra del är kuperad och skogsbevuxen. Inom planområdet finns en liten sjö, Svartsjön, som till stor del är igenvuxen. Norr och väster om Svartsjön finns sumpskog av al, asp och glasbjörk. Nordost om befintlig golfbana finns en mindre sumpgranskog. Övriga skogsbevuxna delar utgörs av bland- och barrskog. Planområdet genomkorsas av ett flertal diken som avvattnar området.



Befintlig golfbana

Den nya banlayouten har så långt som möjligt anpassats till befintlig terräng för att påverka landskapet så lite som möjligt. Landskapsbilden förändras delvis genom att landskapet öppnas upp mer. Skogsskärmar bör lämnas mellan golfbanan och de större vägarna för att bibehålla säkerheten samt minska

visuella störningar. Inom området närmast väg 975 anger planen att trädvegetation ska finnas och att marklov krävs för trädfällning. En utbyggnad enligt planen tar ca 10 ha skog i anspråk.

Området för golfändamål har anpassats till de naturvärden som finns i området. I planen ligger sumpskogarna intill Svartsjön inom naturmark. Öppna diken med kantvegetation bör behållas intakta som spridningskorridorer, så att inte de öppna spelfälten blir barriärer för bl.a. groddjur och blötdjur. På plankartan har de öppna dikena som finns norr och nordost om Svartsjön skyddats med en planbestämmelse för att säkerställa spridningskorridorer.

Fornlämningar

Under 2007 har Stockholms Länsmuseum gjort en arkeologisk utredning (Rapport 2007:11) för området. I västra delen av planområdet finns två fasta fornlämningar som utgörs av gravhögar (RAÄ 4:1 och RAÄ 539 Vallentuna). I den sydvästra delen av planområdet finns en stensättningsliknande lämning som utgör bevakningsobjekt (RAÄ 449:1). I närheten av denna finns även ett gränsmärke. På plankartan framgår fornlämningarnas läge.

Fornlämningarna är skyddade enligt kulturminneslagen. Enligt lagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Vid påträffande av ett fornfynd ska detta snarast anmälas hos Riksantikvarieämbetet, länsstyrelsen, länsmuseum eller polismyndighet.

Föreslagen bansträckning har anpassats till fornlämningarna. Avståndet mellan greener/tees och fornlämningar är minst 50 meter. På plankartan anges skyddsområden runt de fasta fornlämningarna. Inom dessa områden får inte markens höjd ändras genom schaktning eller andra markarbeten med hänsyn till fornlämningarna.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

I västra delen av planområdet finns en föreningsstuga som tillhör Danderyd/Täbys brukshundsklubb. Vid utbyggnaden av golfbanan planeras brukshundklubbens verksamhet att flyttas till ett område omedelbart väster om tillfartsvägen till Lövsättra.

Nordväst om planområdet ligger Lövsättra fritidsby. Söder om planområdet ligger Ullnas klubbhus som kommer att fungera som nav i golfanläggningen. Ett pumphus finns vid en damm i intill Svartsjön.



Lövsättra fritidsby

Inom golfbaneområdet (Y) får mindre byggnader som vind- och regnskydd, kiosk, torrtoalett eller dylikt uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm. Byggnadshöjden är begränsad till en våning.

Gator och trafik

Trafik och parkering

Planområdet ligger nära E18, Norrortsleden, väg 265 och väg 975. Tillfart till golfbanan sker endast från väg 265. Under Norrortsleden har en tunnel för golfare och skötsel av banan byggts, se plankarta. Söder om Norrortsleden vid Ullna golfklubb bedöms det finnas tillräckligt med parkeringsplatser för golfbanan. Utbyggnaden av golfbanan bedöms inte medföra någon betydande förändring av trafikmängderna i området.

Passagemöjligheterna mellan golfbanorna förbättras när väg 265 stängs av för allmän trafik. Utmed södra kanten av planområdet säkerställs en gång- och cykelväg mellan Lövsättra vägen och tunneln under Norrortsleden delvis inom planen. Utbyggnaden förutsätter att överklagad förrättning vinner laga kraft. Inga övriga vägar förutom skötselvägar kommer att anläggas inom planområdet.

Kollektivtrafik

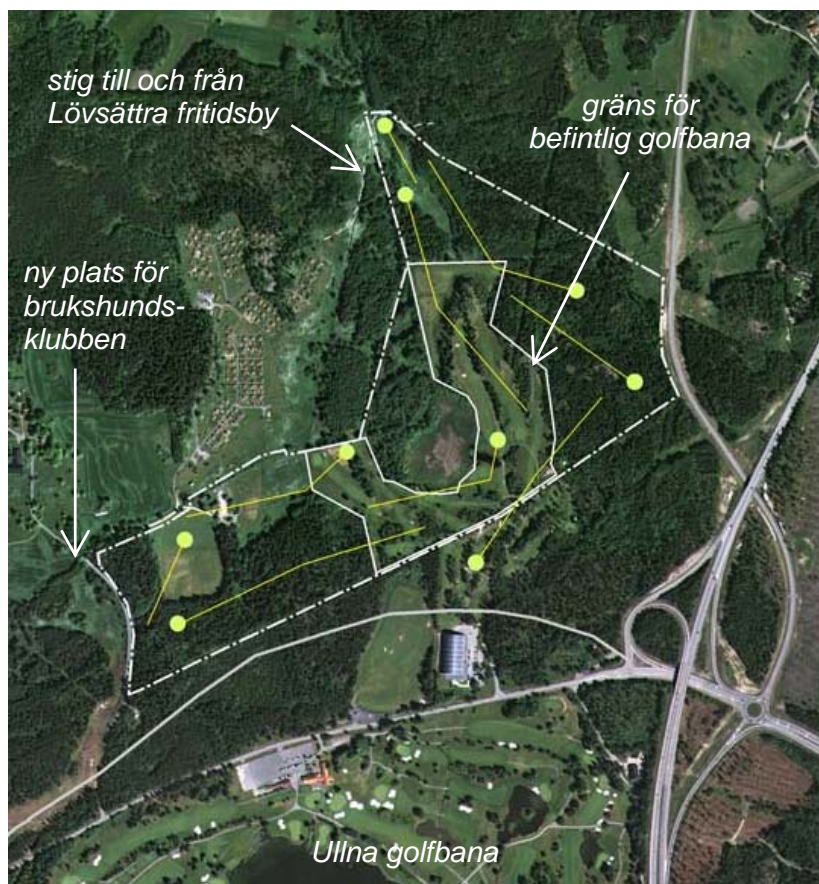
Längs med E18 finns busslinjer med hög turtäthet. Det går även busslinjer längs väg 975, väg 265 och Norrortsleden.

Friytor Rekreation

Området ligger inom Angarnkilen, en av Stockholms gröna kilar, som har stora värden för det rörliga friluftslivet. Regionplane- och trafikkontoret har gjort en inventering av de olika upplevelsevärdena i Angarnkilen 2004. Enligt utredningen har golfbanorna norr om Ullnasjön höga aktivitetsvärden. Det öppna landskapet kring Lövsättra gård har ett högt upplevelsevärde med kulturhistoriskt värde. I östra delen av planområdet finns ett område som har upplevelsevärden som betecknas som trolsk naturmiljö. Inga vandringsleder passerar genom planområdet.

Planområdet består till stor del av en befintlig golfbana, se karta nedan. Skogarna som omger golfbanan nyttjas i vissa delar för rekreation. I planområdets norra del finns en stig mellan Lövsättra fritidsby och busshållplatsen vid väg 975.

Söder om brukshundsklubben finns ett skogsområde som genomkorsas av ett antal stigar där hundar tränas och rastas. Områdets rekreativvärde bedöms minska när Norrortsleden tas i bruk. Golfbaneområdet kan nyttjas till viss del för promenader och hundrastning då golfspel inte bedrivs.



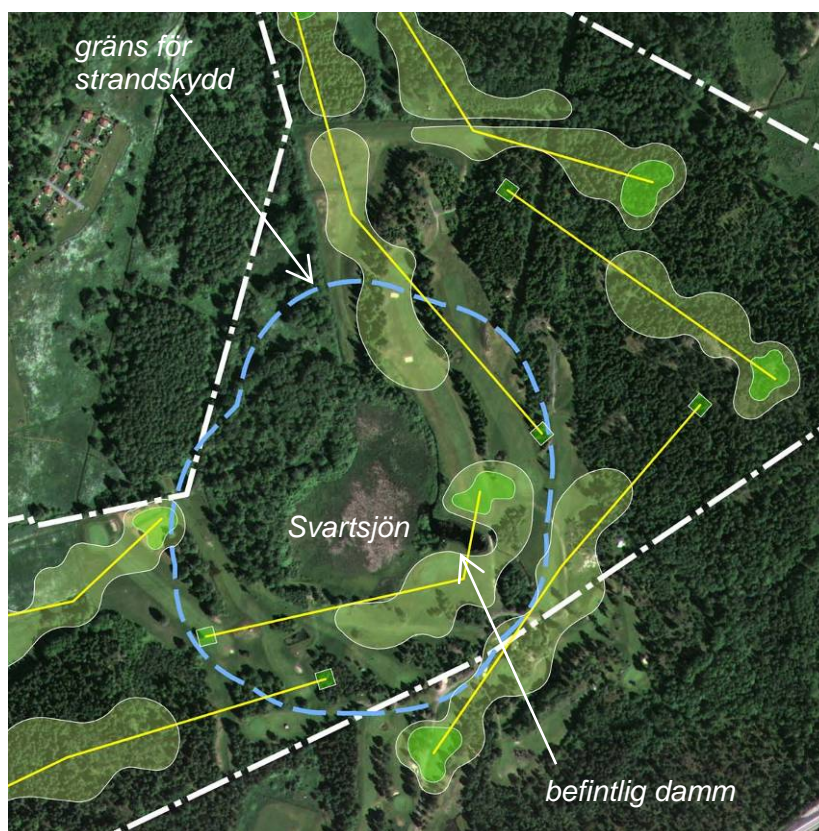
Planförslaget innebär att golfbanan vid Rosenkälla är möjlig att utvidga och bygga om så att den rymmer nio golfhål. Den kommer att integreras med befintlig 18-håls golfbana vid Ullna sjön. Golfhålerna utformas i varierande längder från ca 130 – 550 meter.

På golfbanor gäller allemansrätten med vissa begränsningar under spel. I norra delen av golfbanan finns en gångstig mellan Lövsättra fritidsby och busshållplatsen vid Gillinge. Gångstigen behöver flyttas till norra kanten av planområdet för att säkerställa passage under golfspel.

Strandskydd

Svartsjön omfattas av strandskydd, som omfattar land- och vattenområden inom 100 meter från strandlinje vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till stränderna och bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. För befintlig golfbana finns dispens från strandskyddet.

Strandskyddet avses inte upphävas inom planområdet. Större markåtgärder som anläggande av tees och greener inom strandskyddsområdet kommer att hanteras med dispens i samband med bygglov. Förslaget innebär att greenerna inom strandskyddsområdet kommer att bli färre, vilket bedöms vara positivt för växt- och djurlivet vid Svartsjön.



Karta med gräns för strandskydd och illustrerade nya golfhål

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns inget kommunalt vatten eller avlopp inom området. Området ligger utanför verksamhetsområdet för allmänt VA.

En eventuell kiosk kommer att VA-försörjas via enskilda ledningar från golfbanans befintliga byggnader i Österåkers kommun.

Dagvatten och bevattning

Planområdet genomkorsas idag av flera diken. Två markavvattningsföretag berörs inom planområdet:

- Lövsättra, Veda m.fl. dikningsföretag 1924
- Lövsättra torrlägningsföretag 1932

Området avvattnas norrut via befintligt dike från Svartsjön mot Vedasjön. Vattnet når ca 5 km norrut Angarnssjöängen som är en av länets förnämsta fågellokaler och har mycket rik flora. Angarnssjöängen är en naturligt näringsrik sjö, men är känslig för ytterligare belastning av näringsämnen och andra föroreningar. Angarnssjöängen utgör ett naturreservat och Natura 2000-område.

Golfbanan kommer att bevattnas dels med nederbördsvatten från anlagda bevattningsdammar och dels med vatten från Ullnasjön, som vid behov pumpas till bevattningsmagasin inom planområdet. Idag tar Ullna golfklubb ut ca 30 % av den mängd vatten som tillåts enligt vattendomen för Ullnasjön.

Greener anläggs enligt USGA standard och greenområdena utformas så att ytvattenavrinningen begränsas för att minska behovet av bevattning, tillförseln av näringsämnen och bekämpningsmedel. För att minska läckage av näringsämnen och bekämpningsmedel ska dränering och bevattning ske i recirkulerande system. Vid stora nederbördsmängder och snösmältning kan överskottsvatten uppstå i bevattningsmagasinet, som då breddas till Svartsjön och vidare till Angarnssjöängen.

En hydrologisk utredning har tagits fram av WSP för att studera golfbanans påverkan på grundvattennivån i Lövsättra fritidsby och sumpskogsområdena. I utredningen bedöms det inte finnas någon risk för att Lövsättra fritidsby och sumpskogarna vid Svartsjön kommer att påverkas negativt. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Ett kontrollprogram med mätpunkter som registrerar vattenkvalitet ska upprättas. Det kan också vara lämpligt att sätta ut kontrollpunkter för grundvattennivåer. Mätningar ska påbörjas i god tid innan golfbanan byggs för att dokumentera den aktuella vattenkvaliteten och grundvattennivån.

Eventuellt öppnande av fler vattenytor och åtgärder i dikena kräver anmälan om vattenverksamhet alternativt ansökan om tillstånd till Miljödomstolen.

Elledningar

Planområdet genomkorsas av ett antal luftburna 10 kV kraftledningar. Luftledningen som går utmed kommungränsen i söder kommer att vara kvar i den västra delen. Denna har därför säkrats med ett I-område på plankartan. Övriga 10 kV ledningar kommer att markförläggas i nya sträckningar. Dessa har säkerställts med u-områden på plankartan. I nordöstra

hörnet av golfbaneområdet har en 70 kV ledning säkrats med ett *I*-område på plankartan.

BRANDFÖRSVAR

Planområdet ligger inom högst 20 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan.

EMISSIONER, RISKER OCH STÖRNINGAR

Störningar från trafik

Området ligger nära E18 och den nya Norrortsleden, vilket innebär påverkan av buller. Ingemansson Technology AB gjorde 2005 en mätning avseende bullerpåverkan från befintligt vägnät samt bullerberäkning av framtida buller från Norrortsleden på Lövsättra fritidsby.

För bostadsområden med låg bakgrundsnivå utan andra aktiviteter än boende är bullerriktvärdet 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Enligt bullerutredningen beräknas inte riktvärdet överskridas vid Lövsättra fritidsby år 2015 med utbyggd Norrortsled. Golfbanans utökade område, med en mindre andel skogsavverkning nära vägarna, påverkar inte den ekvivalenta ljudnivån vid fritidsbyn.

För golfbanor finns inget riktvärde för buller. Inom golfbaneområdet kommer ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB(A). Ljudnivån bedöms som acceptabel för ändamålet.

Risk och säkerhet

Vid föreslagen hålsträckning har hänsyn tagits till Vägverkets rekommendationer för anläggande av golfbanor intill allmän väg, publikation 2003:73. Inga fairways, greener eller tees planeras inom 30 meter från allmän väg. På plankartan anges att området närmast väg 975 inte får bebyggas och att trädvegetation ska finnas. Golfbanan ska utformas för att tillgodose säkerheten för såväl spelare, banarbetare och strövande allmänhet enligt rekommendationer som finns upprättade av bland annat Svenska Golf förbundet. Vid bygglov ska säkerhetsfrågan studeras. Säkerheten kan förbättras med informationstavlor, vägvisningar, eventuellt skyddsnet med mera.

Risker och störningar med hänsyn till transportled för farligt gods

Planområdet ligger i nära anslutning till Norrortsleden som är primär transportled för farligt gods.

Golfbanan ligger minst 30 meter från Norrortsleden. Där Norrortsleden ligger närmast golfbanan skyddar en bergsskäring mot brand- och explosion. Utbyggnaden av golfbanan bedöms inte medföra några risker för människors hälsa och säkerhet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden slutar 10 år efter den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandefrågorna behandlas i genomförandebeskrivningen.
- Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
- Utökad lovplikt** På plankartan har marklov införts för fällning av träd inom område betecknat n1, vid väg 975.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av WSP Stadsutveckling i samarbete med Vallentuna kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Banlayout och MKB har tagits fram av Rune Löfgren, landskapsarkitekt/golfbanearkitekt FSGA, på WSP.

Medverkande från Vallentuna kommun:

Margareta Ekman, planarkitekt

Kristina Gewers, plan- och exploateringschef t o m utställning

Jenny Grönesjö, miljöplanerare t o m samråd

Ingegerd Hedmark, Structor Projektutveckling, projektledare för Vallentuna kommun

Medverkande från WSP:

Anna Galli, planarkitekt

Eva Pahlman, planarkitekt

Rune Löfgren, landskapsarkitekt/golfbanearkitekt

ÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Följande ändring föreslås efter utställningen med anledning av inkomna yttranden:

På plankarta har de fasta fornlämningarna fått ett skyddsområde om 50 meter med en bestämmelse som anger att markens höjd inte får ändras genom schaktning eller andra markarbeten med hänsyn till fornlämningar. Övriga handlingar ändras i enlighet med föreslagna förändringar.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin
Samhällsbyggnadschef

Margareta Ekman
Planarkitekt

Anna Galli
Planarkitekt, WSP

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **GOLFBANA VID ROSENKÄLLA** omfattande del av Lövsättra 1:1 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Antagande: maj 2009

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Golfpunkten Fastighets AB föreslås vara huvudman.

Golfpunkten Fastighets AB ansvarar för att servitut och ledningsrätter bildas samt för utbyggnaden av golfbanan. Golfpunkten Fastighets AB ansvarar för skötsel och underhåll av alla anläggningar samt allmän platsmark inom planområdet.

Elverket Vallentuna AB ansvarar för markförläggning av elledningar.

Avtal Stockholms stad har genom fastighetskontoret träffat ett arrendeavtal för planområdet med Golfpunkten Fastighets AB om golfbaneändamål. Fastighetskontoret har även träffat ett avtal med brukshundklubben om annat område omedelbart väster om Lövsättravägen.

Vallentuna kommun har tecknat ett planavtal med Ullna Golf AB, som reglerar plankostnader.

Avtal om kostnader för markförläggning av ledningar har upprättats mellan Elverket Vallentuna AB och Golfpunkten fastighets AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning mm.

Inga nya fastigheter behöver bildas. Marken ägs i sin helhet av Stockholms stad och upplåts med arrende till Golfpunkten Fastighets AB, som ägs av Ullna Golf AB.

Ledningsrätter eller servitut ska bildas för *l*- och *u*-områdena på plankartan för att säkra områden för de allmänna kraftledningarna.

I södra kanten av planområdet finns en planerad gång- och cykelväg som har säkerställts med ett område för gemensamhetsanläggning i planen. En lantmäteriförrättning för gc-vägen har ägt rum. Förrättningsbeslutet har överklagats. Utbyggnaden av gc-vägen kräver att beslutet vinner laga kraft. I samband med bygglov för golfbanan ska servitut bildas för en passage för gångstig utmed norra gränsen av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för planläggningen regleras genom planavtal.

Övriga kostnader

Planen innebär inga kostnader för kommunen. Golfpunkten Fastighets AB svarar för alla kostnader som föranleds av utbyggnaden av golfbanan, inklusive erforderliga förrättningskostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Ingemansson Technology har tagit fram en bullerutredning för området, se vidare i planbeskrivning.

WSP har tagit fram en hydrologisk utredning under våren 2007, se planbeskrivning.

Grundläggningsförhållandena är dåliga i områden med torvjordar. I samband med projektering bör en fördjupad geoteknisk utredning tas fram innan byggnation av golfbanan för att få en säkrare placering av bansträckning och greener.

Ett skötselprogram för golfbanan ska upprättas av Golfpunkten Fastighets AB innan projekteringen av golfbanan.

Vatten- och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar från Österåkers kommun finns vid Golfpunktens befintliga byggnader. En eventuell kiosk inom området ska VA-försörjas via ledningar från Golfpunktens befintliga byggnader.

Dagvatten

Golfpunkten Fastighets AB ska upprätta ett kontrollprogram med mätpunkter som registrerar vattenkvaliteten i god tid innan

utbyggnaden av golfbanan. Kontrollpunkter för grundvattennivåerna bör också upprättas.

Inom området finns två markavvattningsföretag med ett fåtal fastigheter som ingår. Se vidare i planbeskrivningen.

Ledningar

Elverket Vallentuna AB har flera 10 kV-ledningar inom planområdet. I planområdets södra kant finns en 10-kV kraftledning som ska vara kvar som luftledning. Övriga 10-kV ledningar kommer att markförläggas i nya sträckningar.

Säkerhet

Golfbanan ska utformas för att tillgodose säkerheten för såväl spelare, banarbetare och strövande allmänhet enligt de rekommendationer som finns upprättade för golfbanor.

Krav vid bygglov/ byggsamråd

Behovet av säkerhetsåtgärder för allmänheten ska studeras i samband med bygglov.

Vid bygglov ska genomförande av kontrollprogram och uppföljning av eventuell miljöpåverkan säkerställas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av WSP Stadsutveckling i samarbete med Vallentuna kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Banlayout och MKB har tagits fram av Rune Löfgren, landskapsarkitekt/golfbanearkitekt FSGA, på WSP.

Medverkande från Vallentuna kommun:

Margareta Ekman, planarkitekt

Kristina Gewers, plan- och exploateringschef t.o.m. utställning

Jenny Grönesjö, miljöplanerare t.o.m. samråd

Ingegerd Hedmark, Structor Projektutveckling AB, projektledare för Vallentuna kommun

Medverkande från WSP:

Anna Galli, planarkitekt

Eva Pahlman, planarkitekt

Rune Löfgren, landskapsarkitekt/golfbanearkitekt

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin
Samhällsbyggnadschef

Ingegerd Hedmark
Projektledare