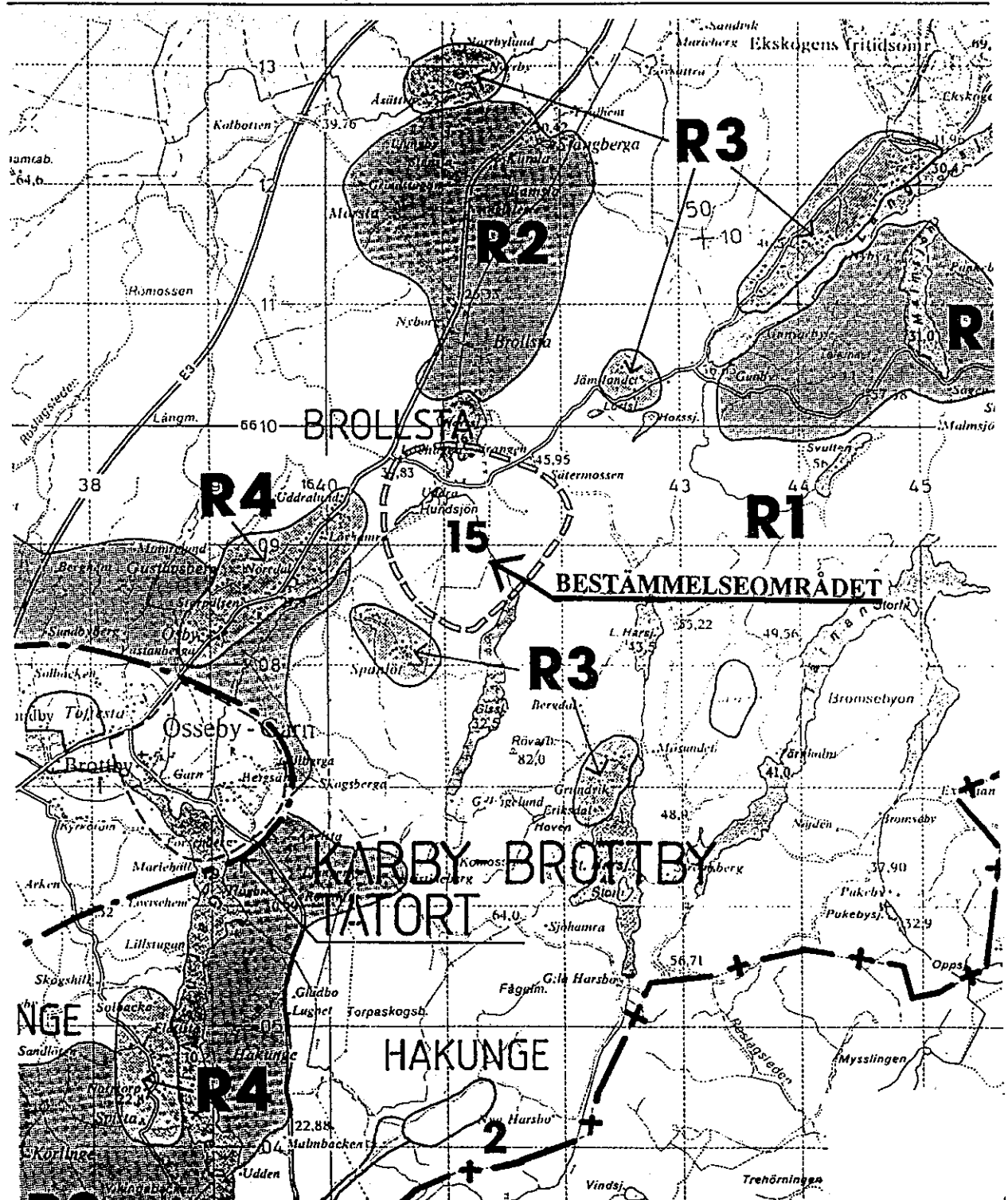


Upprättad 1991-10-01. Redaktionell ändring 1992-01-14



# Områdesbestämmelser för GOLFBANA inom fastigheten BROLLSTA 1:13 i Vallentuna kommun Stockholms län

## Beskrivning



Områdesbestämmelser för

Upprättad 1991-10-01

GOLFBANA inom fastigheten BROLLSTA 1:13

Redaktionell ändring 1992-01-14

i Vallentuna kommun

Stockholms län

## BESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Bestämmelserna och bestämmeområdet redovisas på karta i skala 1:4000.

Till bestämmelserna hör

- denna beskrivning
- illustrationskarta i skala 1:4000
- illustrationskarta i skala 1:500 över klubbhusområdet
- va-utredning
- fastighetsförteckning samt
- samrådsredogörelse

### LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området ligger inom södra delen av jordbruksfastigheten Brollsta 1:13 mellan Norrsjön och Gissjön ca 4 km nordost om Karby-Brottby tätort och omfattar ca 190 ha skogs-, åker- och ängs- mark samt sankmark och en mindre igenväxande sjö (Hundsjön). I väster gränsar det mot gamla Norrtäljevägen och bebyggelsen i Lövhamra. I norr passerar väg 976 genom området. Marken är i privat ägo.

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

Större delen av bestämmeområdet ingår i område av riksintresse för friluftslivet.

Enligt Översiktsplan 90 för Vallentuna kommun kan området användas för golfbana.

### DETALJPLANER, FÖRORDNANDEN

Bestämmeområdet och omgivande markområden saknar detaljplan.

Norrsjön och Gissjön omfattas av 100 m strandskydd (förordnande enligt 15§ i naturvårdslagen)

För gamla Norrtäljevägen och väg 976 gäller generellt byggnadsförbud 12 m från vägområdet (47§ i väglagen).

### SYFTE

Stockholms golfklubb bildades 1904 och har sin nuvarande golfbana vid Kevinge i Danderyds kommun. Marken arrenderas av kommunen. Arrendet har sagts upp under 1988 av kommunen som avser att bli bygga ett servicehus för äldreboende på golfbanans mark. Någon förlängning av arrendet har inte varit möjlig att få. Klubben är därför tvingad att anskaffa annan mark och har lyckats arrendera ett lämpligt område vid Brollsta säteri i Vallentuna kommun.

Bestämmelserna skall reglera markanvändningen för golfbana och klubbhus mfl byggnader för verksamheten.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### MARKANVÄNDNING

En golfbana indelas, avseende spel och skötselnivå, i fyra enheter; tee (utslagsplats), fairway (spelvägen), green (hål) och ruff (sidoytor). Därtill kommer övningsbanor för utslags- och putträning.

En normal 9-hålsbana tar ca 30-35 ha i anspråk. Av denna yta upptar tee och green ca 1 ha och fairway ca 10 ha. Resterande 20-25 ha utgörs av ruff. Det egentliga spelet bedrivs på fairway och green.

Den föreslagna golfbanan är i första hand konstruerad som en omväxlande klubbana. Den har tre slingor om vardera 9 hål. Dessutom ingår en korthålsbana om 9 hål. Denna är för nybörjare samt för spelare utan klubbtilhörighet. Den västligaste slingan går i öppen terräng och kommer med sitt södervända läge att kunna öppnas något tidigare på våren än de övriga två.

Golfanläggningens klubbhus och ekonomibyggnader kommer att uppföras söder om väg 976. Klubbhuset binds samman med den befintliga gårdsbebyggelsen norr om vägen genom en gångbro. Gården rustas upp. Huvudbyggnaden kan användas som personalbostad och ladan kan användas som maskinförråd och verkstad.

Klubbhuset kan besökas även av andra än golfspelare. Vid gården norr om väg 976 planeras ett övningsfält samt övningsgreener med tillhörande övningsbunkrar. Även övningsfältet skall mot en mindre avgift vara tillgängligt för andra än medlemmar och ha belysning som möjliggör träning även under kvällstid.

Trots att olyckor är mycket ovanliga bör erforderlig hänsyn tas till säkerheten i anslutning till vägar och bebyggelse och vid utbyggnad av stigar i banornas närhet. En använd säkerhetszon vid golfspel är ca 30 grader på vardera sidan slagens beräknade spelriktning. Bollens hastighet är högst närmast utslagsplatsen. Samtidigt med ökad riktningssvikt i sidled avtar bollens hastighet och därmed olycksrisken. Eftersom spelet går ut på att slå bollen i hål är det relativt säkert att vistas bakom green i spelriktningen.

### BYGGNADER

Området gränsar mot sammanhängande bebyggelse i Lövhämra vid gamla Norrtäljevägen. Utanför områdets norra gräns ligger tre avstyckade tomter, Brollsta 1:11, 1:3 och 1:4.

Inom bestämmelseområdet finns idag inga byggnader förutom gårdsbebyggelsen mellan väg 976 och Norrsjön.

Nytt klubbhus och nya ekonomibyggnader kommer att uppföras söder om väg 976.

Byggnaderna skall utformas med god anpassning till huvud- och gårdsbyggnader på uppländsk landsbygd. Fasadmateriell skall vara trä. Huvudbyggnader målas i falurött eller alternativt med ljus oljefärg. Tak beläggs med röda takpannor. Ekonomibyggnader målas faluröda med tak av pannor eller svart plåt.

Inom bestämmelseområdet anläggs en maskinhall med förråd och erforderliga personalutrymmen samt pumpstation och sandsilo för bevattning och underhåll av banorna. Dessa byggnader utformas också med traditionell karaktär - faluröda fasader, tak med svart plåt.

### RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Marken som ligger söder om väg 976 och öster om Hundsjön ingår i ett vidsträckt, sjörikt naturområde som är av riksintresse för friluftslivet. Golfbanemark är allemansrättsligt tillgänglig. Under spelsäsong upphör dock i praktiken rörelsefriheten inom de områden som tas i anspråk för banorna. Dessa ligger huvudsakligen i de öppna ängsstråken och upptar ca hälften av bestämmelseområdets markyta. För att öka tillgängligheten binds de kvarvarande högre, skogsbevuxna partierna mellan banorna samman till genomgående stråk med stigar som är öppna för passage genom vissa spelområden och anknyter till omgivande naturmark.

Vintertid är all mark inom området tillgänglig för rörligt friluftsliv. Endast green kan behöva skyddas mot markskador.

Vid Gissjön och Norrsjön har spelområdet anpassats till rådande strandskyddsförordnande.

Roslagsleden leds idag på väg 976 genom området. Leden föreslås läggas i en från trafiksäkerhets-synpunkt riskfri sträckning skild från vägen. Dessutom föreslås en förgrening längs Norrsjöns södra strand vilket ökar tillgängligheten för allmänheten.

## KULTURMILJÖ, FASTA FORNLÄMNINGAR

Ett stort sammanhängande område från Vallentuna tätort i väster till Helgösjön i norr och Össeby-Garn i öster är av riksintresse för kulturminnsevärden. Riksintresset omfattar bebyggelsen i Uddralund och Lövhamra vid golfbaneområdets västra gräns, utanför bestämmelseområdet.

Fasta fornlämningar finns i bestämmelseområdets norra del utmed infartsvägen, tre gravfält söder om vägen och ett norr om vägen. Dessutom finns rösen på berget sydost om Hundsjön och en plats för bebyggelselämningar norr om vägen.

Golfbanan ligger i direkt anslutning till bebyggelsen i Lövhamra. Anläggningen innebär att det nuvarande odlingslandskapet får ett nytt innehåll som i sin helhet bevarar kulturlandskapets öppenhet, trädbestånd och bryn. I den mindre skalan tillförs dock landskapet nya inslag i form av tee (utslagsplats), fairway (spelväg) och green (hål) samt bunkrar och dammar längs sidoytorna (ruffen). Vid gränsen till bebyggelsen i Lövhamra skall dessa element placeras och utformas med särskild hänsyn till byggnadernas närmiljö.

I bestämmelseområdets nordvästra hörn skall bansträckningen beakta fornlämningarna i slutningen söder om väg 976. Fornlämningarna på berget sydost om Hundsjön ligger inom ett ca 7 ha stort markområde som ej berörs av golfspelet och kan nås via ett genomgående stråk som ansluter till väg 976.

Nya gångstigar eller andra markåtgärder närmare R-område än 30 m kräver tillstånd enligt lagen om kulturminnen mm.

## VATTEN OCH AVLOPP

Närmast belägen va-ansluten bebyggelse finns i Karby-Brottby tätort ca 3 km sydväst om Brollsta. De kommunala anläggningarna har för närvarande begränsad kapacitet och kostnaden för anslutning av vatten och avlopp från golfbanan till Brottby blir avsevärt högre än för en lokal lösning i Brollsta.

Behovet av hushållsvatten för klubbens våtutrymmen, restaurang, personalbostäder och maskinhall uppskattas till ca 30 m<sup>3</sup>/d eller ca 0,3 l/s.

Behovet av bevattningsvatten har bedömts uppgå till 75-100000 m<sup>3</sup>/år eller ca 8,3 l/s under ca 100 dygn.

Följande lösningar för tillgodoseende av vattenbehoven och tillvaratagande av avloppsvattnet föreslås.

### Hushållsvatten

Tre bergborrade brunnar föreslås; vid klubbhus, i anslutning till personalbostäderna (ingår ej i området för områdesbestämmelserna) samt vid maskinhallen. Till varje brunn borrar en reservbrunn.

### Bevattningsvatten

För bevattningen föreslås att man bygger en ca 3 km lång ledning Ø 90 mm från Garnsviken till Hundsjön varifrån ett distributionsnät runt golfbanan byggs ut. Vid Hundsjöns utlopp föreslås anläggning av en grund damm som kan regleras med sättrar för korttidsreglering under den vattenfattigaste delen av bevattningssäsongen.

Förhandlingar med markägare som berörs av vattenledningen har genomförts.

Ansökan om vattendom för vattenreglering och vattenuttag har inlämnats till vattendomstolen. Tillstånd har lämnats 1992-01-14.

### Avlopp

Avloppsvattnet från klubbhus, (personalbostäder) och maskinhall kommer att efter slamavskiljning infiltreras på markbäddar i kontakt med grovkorniga jordlager.

Såväl vattenanskaffningen i vad avser vattentillgång och beskaffenhet som avloppsbehandlingen kommer att dokumenteras i nära samarbete med kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning och övriga berörda kontor.

## TRAFIK

Trafikmatningen till golfbanan sker via väg 976 med utrymme för parkering i anslutning till klubbhusområdet (tot ca 270 platser). Klubbhuset och parkeringen till golfbanan ligger söder om vägen. Norr om vägen ligger personal- och ekonomibyggnader samt övningsområden med tillhörande parkering. För att separera rörelserna mellan klubbhusområdet och förråd och övningsområdet norr om väg 976 från den genomgående biltrafiken byggs en bro över vägen (fri höjd 4,7 m). Ingen del av golfbanans spelytor kommer närmare vägen än 30 meter.

Läge och utformning av nya utfarter mot väg 976 skall godkännas av vägverket.

Vid tävlingar är parkeringsbehovet större än normala speldagar. Tillfälliga parkeringsytor för ca 300 bilar kan då ordnas på övningsfältet norr om väg 976.

Närmaste busshållplats ligger vid gamla Norrtäljevägen (väg 978) ca 600 m väster om klubbhuset.

## LUFTLEDNINGAR

Områdets västra del mellan väg 978 och Hundsjön genomkorsas av två nordsydliga luftledningar, 10 kv resp 20 kv (b-klass). Ledningarna ägs av Vallentuna Elverk. 20 kv-ledningen närmast Hundsjön är relativt ny och i bra skick. 10 kv-ledningen närmast väg 978 är dålig.

Enligt starkströmsföreskrifterna får friledning vara framdragen inom golfbaneområde utan åskådarpplatser under förutsättning att särskilda åtgärder är vidtagna för att förebygga fara på grund av ledningsbrott, stolpfall mm samt att risk för skada på ledningen medelst idrottsredskap och dylikt inte föreligger.

Statens energiverk förutsätter att inom golfbaneområde med friliggande ledningar följande blir tillämpat

- Ledningen skall utföras som brottsäker ledning eller som ledning i förstärkt utförande enligt gällande svensk standard, SEN.
- Ledningen får inte vara så framdragen att risk föreligger att golfbollar kan skada ledare. Sådan risk kan föreligga om ledarna är placerade vinkelrätt mot normal slagriktning.
- Ledningsstolpe får inte vara så placerad att risk föreligger att golfbollar kan skada isolatorer.
- Överenskommelse mellan ledningshavare och golfklubb skall träffas. Eventuella problem diskuteras med statens elektriska inspektion.

Starkströmsföreskrifternas krav i övrigt skall vara uppfyllda bla beträffande höjd över mark, avstånd från byggnad, förhållande till parkeringsplats etc.

Golfklubbens målsättning är att av speltekniska och estetiska skäl ersätta luftledningarna med markförlagd kabel.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### MARK

Området utgörs av kuperad uppländsk natur med åker-, ängs- och sankmarker i de lägre partierna och löv- och barrträdsvegetation med brynbildningar på den högre upp belägna marken.

I områdets högpartier utgörs marken av silt, morän och berg i dagen.

I lågmarkspartierna finns framför allt torrskorpelera och silt.

Sankmarken vid Hundsjön består av torv, gyttja och lös lera.

Landskapsbilden och markförhållandena förändras endast i begränsad omfattning av den föreslagna verksamheten. Den igenväxande Hundsjön föreslås bli utgrävd och restaurerad. Muddring till ca 1 meters djup utförs. Stränderna byggs upp av muddringsmassor varför stabiliteten blir lidande av vattenståndsvariationer. Dessa kommer därför att hållas inom en amplitud av 0,5 m genom

lämplig utformning av en tröskeldamm. I övrigt erfordras endast begränsade markomflyttningar. Även skogsfällningen är av mindre omfattning och befintliga bryn bevaras i allt väsentligt.

## VATTEN

Hundsjöns vatten utsätts i dag för övergödning genom tillrinningen från ovanförliggande jordbruksmarker. Sjöns avrinningsområde är ca 27 km<sup>2</sup> stort. Tillrinningen är vid normal medelvattneföring genomsnittligt ca 200 l/s. Under 310-330 av årets dagar är tillrinningen genomsnittligt större än 8 l/s vilket kan motsvara den minsta vattenföringsnivå som kan komma att tillförsäkras nedströmsintressena. Variationerna mellan olika år kan dock vara mycket stora. Ett år av femtio kan sjön vara helt avloppslös.

Hundsjön lämpar sig väl för den magasinsreglering som erfordras för bevattningen. För bevattningen kommer vatten att pumpas från Garnsviken under lågvattenperioder.

För bevattningen krävs pumpstationer, stam- och grenledningar, inklusive ventiler, spridare och automatiska styrenheter. Genom bevattningsanläggningen kommer vattenkvaliteten nedströms Hundsjön snarast att förbättras. Det övergödda vattnet uppströms genomgår kontinuerliga filtreringsprocesser innan det söker sig vidare ut i Garnsviken - gödselschemat för golfbanan är väsentligt vänligare än för åkerbruk och brukningsformen motsvarar ungefär vallodling, dvs mark som är bevuxen året om och grödan upptar näringsämnen under hela växtsäsongen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### BYGGLOV MM

Inom bestämmelseområdet krävs bygglov, utöver generell bygglovplikt, för om- och tillbyggnader, rivning, byte av fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial samt ändrad färgsättning.

Lokal va-anläggning skall prövas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Ansökan om vattendom för vattenreglering och vattenuttag för bevattning har inlämnats till vattendomstolen, tillstånd har lämnats genom domslut 1992-01-14.

Nya gångstigar eller andra markåtgärder närmare R-område än 30 m kräver tillstånd enligt lagen om kulturminnen mm.

Läge och utformning av nya utfarter mot väg 976 skall godkännas av vägverket.

## MEDVERKANDE

Byggherre

Arne Angdin                      Stockholms Golfklubb

Konsulter


Leif Andersson                Byggpartner Entreprenadkonsult AB, projektledning


Lars Sundström                Stadion arkitekter ab, områdesbestämmelser

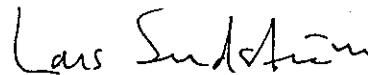
Björn Andersson                VIAK AB, geoteknik

Jan Olof Skifte                 VIAK AB, va-utredning

Valentuna stadsarkitektkontor i samarbete med Stadion arkitekter ab

  
Kristina Berglund  
stadsarkitekt

  
Margareta Ekman  
planarkitekt

  
Lars Sundström  
arkitekt SAR