

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR GOLFBANA VID LINDÖ

OMFATTANDE DELAR AV LINDÖ 1:6 OCH HUSBY 4:2
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

Upprättad 1998.10.01 på Vallentuna Stadsarkitektkontor
i samarbete med
HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Bestämmelserna och bestämmelseområdet redovisas på karta i skala 1:4000
Till bestämmelserna hör

- denna beskrivning
- illustrationskarta i skala 1:4000
- fastighetsförteckning
- protokoll från Kommunstyrelsen 1997.12.01

SYFTE

Dessa områdesbestämmelser har till syfte att säkerställa utbyggnaden av ytterligare en 18-håls golfbana vid Stockholm Lindö Park. Denna bana planeras förläggas norr om nuvarande klubbhus och ha sin start och sitt slut vid detta. Banan kommer att förläggas på obrukad jordbruksmark på ömse sidor om det vattendrag som idag återstår av sjön Sormen.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området är beläget norr om infartsvägen till Stockholm Lindö Park, c:a 3,5 km NV om Vallentuna centrum och omfattar c:a 45 ha.
Området är i enskild ägo.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I översiktsplan -90 redovisas området som område i huvudsak för jord och skogsbruk. Området ingår i ett större område i Västra Vallentuna av riksintresse för kulturminnesvården, med krav på "placering och utformning med särskild hänsyn till kulturmiljön".

Antagen av KF 99 02 01
Lagakraft 99 03 03.

Intygas... *[Signature]*

DETALJPLANER, FÖRORDNANDEN

Bestämmelseområdet saknar detaljplan och gränisar i söder till lagakraftvunnen detaljplan för hotell mm. (1991.07.11-1) Berörda delar av denna detaljplan ändras som ett eget detalplaneärende parallellt med dessa områdesbestämmelser.

Länsstyrelsen beslutade 82.06.28 om förordnande till skydd för vattentäkt på Västlunda 2:11 enligt NVL. Bestämmelseområdets sydöstra del gränisar till detta förordnande.

Kommunstyrelsen har behandlat frågan om ytterligare en ny golfbana vid Lindö och givit ett positivt förhandsbesked för upprättande av områdesbestämmelse. Kommunstyrelsens beslut föregicks av församråd med Lantmäterimyndigheten. Länsstyrelsen, Vägverket, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Tekniska nämnden och Stadsarkitektkontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och geoteknik

Bestämmelseområdet består till övervägande del av torvmarker från igenvuxna sjöar - f.d. Sormen. I övergångszonen ligger isälvsavlagringar av sand delvis överlagrade med postglacial finlera.

Området är under igenväxning.

Grundundersökning finns för området omedelbart söder om bestämmelseområdet. Denna visar på en relativt tunn torrskorpa ovanför ett mäktigt lager med vattensjuk, dyg lera med 5-15 m mäktighet.

Hydrologi

Bestämmelseområdet gränisar till skyddsområdet för reservvattentäkten på Västlunda 2:11. Genom att Vallentuna numer försörjs med rundmatning av vatten har risken för störningar minskat. Den används idag som reservvattentäkt för golfbanans behov, vilket bidrar till att upprätthålla vattenkvaliteten. Dagvatten från golfbanan som inte resorberas av vegetationsytorna förs mot det öppna diket genom bestämmelseområdet. Anlagda dammar på golfbanan fungerar även som fördröjningsmagasin. Allt vatten från planområdet har slutligen Fysingen i Upplands Väsby och Sigtuna som recipient.

Området består till stora delar av den på 1800-talet utdikade sjön Sormen och har sedan dess använts som jordbruksmark. Även om senare års igenväxning givit en viss vegetation bedöms området inte beröras av markavvattningsförbudet enligt § 18 d NVL.

Fornlämningar - kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom bestämmelseområdet finns inga kända fornlämningar. Länsstyrelsen har efter samråd med Riksantikvarieämbetet fastlagt att ingen ytterligare fornminnesinventering erfordras för utbyggnad av den nya golfbanan.

Området ligger inom det kulturhistoriskt riksintressanta området Skålhamravägen (AB 71), som utgörs av ett herrgårdslandskap med rötter i en forntida stormannabygd med gamla vägdragningar, gravar, runstenar och byar, samt säteriet Lindö. Ny bebyggelse bör utformas med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön så att den i formspråk och färgsättning ges en sammanhållen karaktär. Detta förutsättes ske i samråd med stadsarkitektkontoret.

Markanvändning

Golfbanan omfattar fyra delar: tee (utslagsplatsen), fairway (spelvägen), green (området närmast hålet) och ruff (sidoytorna). Den föreslagna nya banan är kompakt och tar mindre mark i anspråk än vanligt. Andelen ruff inom bestämmelseområdet är liten.

Byggnader

Inom bestämmelseområdet kommer endast ett fåtal mindre byggnader att bli aktuella, av typen regnskydd, pumpstation, förråd och raststuga. Vid bygglov kommer dessas utformning med hänsyn till det värdefulla kulturlandskapet att bedömas av Stadsarkitektkontoret.

Arbetsplatser

Idag sysselsätter Stockholm Lindö Park c:a 30 årsarbetande med stor säsongsmässig variation. Vid en utbyggnad enligt planerna kan ytterligare ett tjugotal årsarbetande komma att sysselsättas.

Service

Fullständig service finns i Vallentuna centrum på c:a 3,5 km avstånd. Restaurangen i klubbhuset kommer vid områdets utbyggnad att öka sitt serviceutbud och öppethållandetider. I klubbhuset finns också en sportshop, vars sortiment kan komma att utökas vid genomförandet.

Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven enligt PBL förutses.

Rörligt friluftsliv

Golfbanemark är allmänrättsligt tillgänglig. Under spelsäsong upphör dock i praktiken rörelsefriheten inom de områden som tas i anspråk för banorna. Vintertid är all mark inom bestämmelseområdet tillgänglig för rörligt friluftsliv. Endast greenerna kan behöva skyddas mot markskador.

Gator och trafik

Golfområdet trafikförsörjs idag via Tallhammarsvägen från Väsbyvägen. En ny tillfartsväg vid Rosendals industriområde är för närvarande under utbyggnad. Denna kommer att anslutas till nuvarande tillfartsväg och därmed avlasta Tallhammarsvägen.

Uppkommande bilplatsbehov är beräknat till inemot 300 platser för hotell och tillkommande golfbana. Erforderliga parkeringsytor inrättas inom detalplaneområdet direkt söder om bestämmelseområdet.

Vatten och avlopp

Bestämmelseområdet är anlutet till det kommunala va-näten via enskild ledning från anslutningspunkt i Tallhammarsvägen.

För uttag av bevattningsvatten ur vattendraget Sormen, samt nivåreglering i samband med vattendammar, kommer ansökan om vattendom att inlämnas till vattendomstolen i samband med behandlingen av dessa områdesbestämmelser.

Dagvattenhantering och hantering av bevattningen kommer att dokumenteras och ingår i skötselplan för golfbanan, i samråd med kommunens Miljö- och hälsoskyddskontor.

Elförsörjning

Områdets elförsörjs idag av Vallentuna Elverk, men förhandlingar pågår för eventuellt byte av elleverantör.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljömål

Miljökonsekvenserna ska bedömas med hänsyn till allmänna miljöintressen, dvs sådana som handlar om miljön, naturresurser och hälsa. Miljökonsekvenser bedöms för förljande miljöintressen: Naturmiljö, friluftsliv, kulturmiljö, boendemiljö och naturresurser.

Miljökonsekvenserna bedöms i förhållande till ett s.k. nollalternativ.

Den övergripande lokaliseringsprövningen är redan genomförd i samband med etableringen av de två befintliga golfbanorna och kommunstyrelsens beredning av frågan om förhandsbesked för den nya golfbanan.

Nollalternativ

Nollalternativet definieras som om bestämmeområdet används som idag, som igenväxande jordbruksmark.

Befintliga förhållanden och planerade verksamheter

Marken har varit under igenväxning sedan slutet av 1980-talet. Områdets värde som strövområde har varit begränsat. Den befintliga driving rangen är svårt nernött och snarast att likna vid en lerig grusyta.

Hela bestämmeområdet avvattnas via öppna diken och åar västerut med Fysingen i Upplands Väsby som recipient. Resorption genom växtskiktet ökas genom planerad bevattning från befintliga åar och vattendrag.

Området i sin helhet ianspråkats för en ny 18-håls golfbana.

I områdesbestämmeerna skrivs in bestämme att ny bebyggelse skall utformas och färgsättas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Miljöeffekter och åtgärder

Nedan redovisas översiktligt de miljöeffekter som uppkommer 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

Utbyggnad av den nya golfbanan innebär intrång i miljöintressena enligt följande:

- Naturmiljö: intrång avseende den framväxande naturtypen ungskog.
- Friluftsliv: intrång avseende möjlighet att gå över området
- Kulturmiljö: intrång vid förändring av landskapet från jordbruksbygd till golfbana.
- Boendemiljö: inga intrång
- Naturresurser: intrång genom avverkning av vissa vegetationspartier och ianspråktagande av jordbruksmark .

Föroreningar till mark och vatten

Från 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. Vattendragen för vattnet mycket långa sträckor med syrsättning och växtupptagning av närsalter mm på vägen till Fysingen. Avvattningen sker på ytan av torrskorpan och beräknas ej påverka grundvattentillströmningen till grundvattentäkten.

Verksamheten bedrivs enligt särskild skötselplan som upprättas i samråd med miljö och hälsoskyddskontoret.

Buller och luftföroreningar

De ökade trafikmängderna som blir följden av den nya golfbanan ger också ökade ekvivalenta bullernivåer och luftföroreningar längs tillfartsvägen. Dessa immisioner stör inga boende eller arbetande inom området utan i huvudsak endast golfspelare, förutsatt tillfart via Lindönäsvägen.

Barriäreffekter

Plangenomförandet innebär vissa barriäreffekter för djurlivet under golfsäsongen.

Visuell påverkan

Det gamla kulturlandskapet som präglades av en hög odlingsgrad förändras drastiskt genom att allt större områden läggs i omställning eller planeras 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.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Genomförandet påverkar naturmiljön genom att sly och ungskog avlägsnas. Inga kända skyddsvärda arter har iakttagits. Den avlägsnade naturtypen är totalt kulturpåverkad liksom de planerade gräsytorerna. Markerna har under 1800-talet genom dikning tillskapats som åkermark från att tidigare varit sjö och sankmarker.

Friluftsliv

Golfbanan är tillgänglig enligt allemansrätten. Plangenomförandet kan 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 givetsvis också nyttjas av övriga vandrare.

Kulturmiljö

Genomförandet innebär en förändring av kulturmiljön såtillvida som att det gamla jordbrukslandskapet ersätts med ett golfbanelandskap.

Boendemiljö

Genomförandet är av ringa betydelse för den befintliga omgivande boendemiljön.

Naturresurser

Utbyggnad av den nya golfbanan innebär att naturresurser i form av vatten och recipientkapacitet tas i anspråk, liksom att det ökade transportarbetet tar fossila bränslen i anspråk. Genom en allmän utveckling i samhället mot en ökad kretsloppsanpassning, bland annat vid byggnation, sker succesivt en förbättring i detta avseende.

Plangenomförandet jämfört med nollalternativet

Nollalternativet är definierat som att marken används som idag och snabbt växer igen med lövsly, vattendragen sätts igen, vilket på längre sikt kan skapa nya sumpskogar.

Genomförandet av den nya golfbanan är negativt i förhållande till nollalternativet i följande avseenden:

- jordbruksmark tas i anspråk för golf
- marginellt ökade immisioner i form av buller och luftföroreningar
- ökad belastning på vattendrag och recipient
- den relativt artrika biotopen slyig ungskog reduceras.
- kulturlandskapet får en mer artificiell prägel.
- risk för påverkan på reservvattentäkten

Genomförandet är positivt i förhållande till nollalternativet i följande avseenden:

- + landskapet hålls öppet, i linje med den kulturhistoriska landskapskaraktären.
- + mark och vegetation vårdas enligt skötselplan
- + områdets rekreativvärde ökas
- + den övergödning som jordbruket medför i vattendragen minskas till c:a 10 %
- + mängden bekämpningsmedel minskas till c:a 10 % av jordbruksanvändningen

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Inom bestämmelseområdet krävs i bygglovskedet särskilda hänsyn till kulturlandskapet.

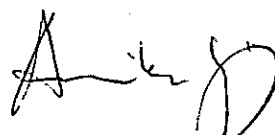
Vattendom för vattenreglering och vattenuttag för bevattning krävs för anläggningens drift.

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



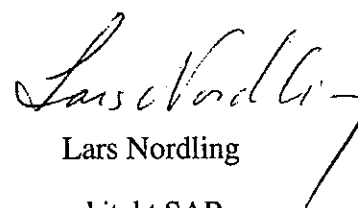
Kristina Berglund

Stadsarkitekt



Annika Ljung

planarkitekt



Lars Nordling

arkitekt SAR