

1990-05-16

MATERN ARKITEKTKONTOR AB

DETALJPLAN FÖR
GOLFBANA OCH BOSTÄDER PÅ FASTIGHETEN TROXHAMMAR
8:19 M FL, EKERÖ KOMMUN ALT. 1

Upprättad i februari 1990
Reviderad i maj 1990

BESKRIVNING

Till detaljplanen hörande handlingar:
-Plankarta med bestämmelser / ALT. 1
-Illustrationsplan
-Beskrivning (med bilaga A och B)
-Genomförandebeskrivning
-Va-ledningar/plan
-Fastighetsförteckning

1990/104 214

-10-080

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra tillkomsten av en golfbana samt markbostäder inom ett område som idag rymmer öppen åkermark, några obebyggda trädbevuxna kullar samt två områden med en blandning av fritidsbebyggelse och småvillor på hittills ej detaljplanereglerad mark.

Planen har utformats i 2 alternativ beroende på olika lösningar för områdets vatten- och avloppsförsörjning. I föreliggande alternativ nr 1 är Mörbyområdet medtaget och anslutning förutsättes till Ekerösidan.

Kommunala beslut

Med anledning av en framställning av Anders Blomkvist, Troxhammar, Skå, om att få nyttjanderätt till kommunala fastigheter för anläggande av en 18-hål golfbana, beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 januari 1988 att remittera ärendet till kommunala nämnder m fl för yttrande.

Kommunkansliet har i ett PM av den 18 augusti 1988 sammanfattat remissinstansernas yttranden av vilka de flesta är positiva till lokaliseringen och tillkomsten av golfanläggningen.

Kommunstyrelsen har enl beslut av den 27 september 1988 uttalat, att kommunen kan vara beredd att upplåta mark för golfprojektet under förutsättning att golfklubben från början huvudsakligen får ekeröbor som medlemmar.

Kommunfullmäktige beslöt den 18 oktober 1988:

1. Kommunfullmäktige har ur allmänna och övergripande planeringssynpunkter inget att erinra mot en golfbana i föreslaget läge.
2. Kommunfullmäktige är beredd att upplåta mark för ändamålet.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att träffa genomförandeavtal/ramavtal angående planläggningen.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att förhandla om markupplåtelse och i övrigt följa ärendet för att bevaka de kommunala intressena samt att särskilt bevaka vad fritidsnämnden sagt i sitt yttrande.
5. Byggnadsnämnden får i uppdrag att - sedan kostnaderna för planläggningen reglerats i genomförandeavtal/ramavtal - upprätta förslag till detaljplan för golfbaneområdet jämte befintlig bebyggelse inom detta.

Golfbaneprojektet har under våren 1989 utökats i storlek till att omfatta en bana om max 36 hål för att skapa tillräckligt ekonomiskt utrymme för projektets genomförande, mindre trängsel och större flexibilitet för golfspel och skötsel av golfbanan.

Under intryck av synpunkter framkomna under samråd sommarmånaderna 1989 har emellertid golfbaneprojektet omarbetats och reducerats till föreliggande förslag med 27 hål och avsevärt utökade säkerhetszoner mm. Redogörelse för nämnda samråd med de boende har tillsammans med den omarbetade och reducerade versionen av golfprojektet underställts kommunstyrelsen för förnyad prövning den 28 nov 1989. Kommunstyrelsen beslöt vid nämnda möte, att uppdraga åt byggnadsnämnden att fortsätta med detaljplanearbetet enligt förslag med 27 hål och med beaktande av 100 meter frizon till fairway där de boende så kräver. Byggnadsnämnden lät ställa ut detaljplan för området enl ovanst riktlinjer tiden 20 mars - 17 april 1990.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Planområdet är beläget på Svartsjölandet 4 km nordväst om Tappström i Ekerö kommun och omfattar ca 110 ha jordbruksmark med inslag av trädbevuxna kuperade partier vilka till en del rymmer en blandning av villor och fritidsbebyggelse.

Området gränsar i öster till landsvägen Tappström-Skå kyrka - benämnd "väg 800", i norr mot Torsberget, i väster mot Söderberga villaområde och i söder mot jordbruksfastigheterna 3:6 m fl i Skå-Ekeby m m.

Gällande planer

I kommunöversikten från år 1984 anges, att områdesplan bör upprättas som översiktligt visar hur området skall disponeras. Den bör även visa att detaljplanering ska ske. Planområdet saknar idag detaljplan.

Markägarförhållanden

Marken tillhör flera markägare - huvudsakligen kommunen och SIAB. Övriga markägare och berörda rättsinnehavare framgår av till förslaget hörande fastighetsförteckning.

Landskap, topografi och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av öppet jordbrukslandskap med inslag av blandskogsbevuxna holmar och höjdryggar. Området har i stora drag formen av en kvadrat med sidorna drygt 1 km långa. Området sluttar svagt från norr mot söder från ca 25 m till ca 5 m över Mälaren.

Området gränsar i norr och söder mot högre belägna barrskogspartier, medan det öppna jordbrukslandskapet kännetecknar de mot öster och väster angränsande områdena. Viss utsikt mot Mälarens "Långtarmen" kan skönjas ca 1 km mot söder sett från områdets sydvästra del.

Jordbruksmark

Området rymmer jordbruksmark som i lantbruksnämndens femgradiga skala till övervägande delen tillhör klass 5.

Bebyggelse

I områdets mitt ligger en grupp boningshus och uthus som tidigare nyttjats av områdets lantbrukare. Bebyggelsen, som benämnes Ekeby, används numera av Ekeröbor till vanligt villaboende för permanentbruk.

I området nordöstra del på sydslutningen av en större barrskogsbevuxen kulle finns ytterligare en grupp om 12 st villa- och sommarstugefastigheter, varav 4 st används som året-runtbostäder. Sistnämnda område benämnes Jakobsberg. Tomtstorlekarna varierar -flertalet är ca 2700 kvm medan några tomter är ca 1400 kvm.

Fornlämningar

I området finns fornlämningar i form av gravar och gravfält belägna på eller i anslutning till de skogsbevuxna höjddpartierna sydväst och nordost om Ekeby. Gravfälten är från yngre bronsålder och kännetecknas av högar och övertorvade stensättningar. En del har troligen tillhört Ekeby, som ligger kvar på den äldsta kartlagda bytomten (1630-tal), medan en annan del troligen kan knytas till grannbyn Troxhammar.

Fosfatkartering har skett enligt länsstyrelsens rekommendationer. De hittills utförda fosfatkarteringarna kan indikera spår av bronsålderslämningar. Under våren 1990 företagna provgrävningar omedelbart öster om "Tomtekulla Backe" vid platsen för föreslagna klubbhus visade emellertid ej förekomst av fornlämningar trots fosfatindikation.

Vägar och trafik

Planområdet gränsar i öster mot väg 800 från vilken området idag vägförsörjes via en enklare avgrusad väg, farbar för lätta fordon. Vägen ansluter till väg 800 vid Troxhammar gård vid områdets gräns mot öster. Vägen förgrenar sig med återvändslänkar - en mot Ekeby i söder och en mot Torsberget i norr där vägen successivt övergår till skogsstig.

Området kollektivtrafikförsörjes med buss på väg 800.

Tekniska anläggningar

Området saknar gemensamma anläggningar för vatten och avlopp.

Dagvatten rinner i öppna diken.

Området genomkorsas av luftledningar för el. Ekerö Energi står för områdets el-försörjning.

PLANFÖRSLAGET

Planens huvuddrag

De delar av planområdet, som idag används för jordbruksändamål inklusive angänsande obebyggda och obrukbara höjdparter, avses bli nyttjade för golfsportsändamål, medan de delar som nu rymmer en blandning av fritidshus och markbostäder för permanent boende förutsätts erhålla byggnadsrätt för permanenta markbostäder.

Klubbhus för golfbanan förutsätts bli uppförd i nära anslutning till och öster om en av de idag av åkermark kringgårdade skogsholmarna belägen ca 300 m in i området från öster ("Tomtekulla Backe").

Planområdets tillfart förutsätts flyttad till ett läge ca 125 m söder om nuvarande anslutning till väg 800 med tanke på befintligt backkrön ur trafiksäkerhetssynpunkt samt fosfatindikering av fornlämningar i nuvarande läge.

Bostäder

Planområdets båda från varandra skilda bostadsenklaver Ekeby resp Jakobsberg föreslås reglerade med kvartersmark för bostadsändamål med bostadshus som överensstämmer i typ och storlek med de bostadshus som idag är permanenta i området - dvs enfamiljshus i ett plan och inredningsbar vind. Minsta tillåtna tomtstorlek föreslås vara 1600 kvm för Ekebyområdet och de nordligast belägna båda kvarteren i Jakobsbergområdet. Medan minsta tillåtna tomtstorlek för det återstående bostadskvar-

teret i Jakobsbergsområdet södra del föreslås vara 1100 kvm.

Huvudbyggnad får ej uppta större yta än 200 kvm, medan uthus och annan gårdsbyggnad inte får uppta större sammanlagd areal än 50 kvm av tomtytan.

Ekeby-områdets västra del, som rymmer utrymda uthus för jordbruksändamål, föreslås bli förvandlad till 1 st villatomt och införlivad i kvartersmark för ovanstående bostadsändamål.

Bostadsenklaven Jakobsberg - strax norr om Ekeby - föreslås reglerad till två bostadskvarter på ömse sidor om befintlig tillfartsväg och med samma typ av bostadsbebyggelse som förutsätts för ovanstående Ekeby-område. Det nordligast belägna föreslagna kvarteret föreslås utökad med ytterligare 1 st villatomt om ca 1600 kvm.

Golfbana

Planområdets yta föreslås till övervägande del bli idrottsområde för golfsport. Golfbana för max 27 hål planeras. Till golfbaneprojektet hör förutom själva banan också övningsfält (driving-range) och övningsgreen, klubbhus, byggnad för teknisk drift, redskap och regnskydd samt väg till klubbhus och erforderliga parkeringsplatser. Antalet medlemmar beräknas till ca 1200. Möjlighet att uppföra ett par tennisbanor för utespel förutsätts i nära anslutning till klubbhuset öster därom.

Till själva golfbanan hör även erforderliga vattenhinder med gångbroar, sandbunkrar och nyplanteringar som normalt erfordras för golfbanor. Den ungefärliga utformningen av detta framgår av illustrationsplanen.

Skyddszoner och skyddsplanteringar

Golfbanans egentliga gräsyta (fairway) inom vilket golfspelet normalt sker, kringgärdas av sammanhängande ytor med högt gräs (ruff). Mellan föreslagna bostadskvarter och ruffgräns mot fairway föreslås en säkerhetszon med huvudsakligen 100 meters bredd. Denna zon varierar i bredd ner till ca 30 m beroende på säkerhetsbedömning av

spelriktning mm. Utformningen av denna skyddszon har skett i samarbete med Stockholms Golförbund.

Vissa skyddsplanteringar och områden med träd-fällningsrestriktioner förutsätts i syfte att freda kringliggande bebyggelse från insyn på golfområdet. Bl a förutsätts trädplantering mellan klubbhus och norr därom belägna villakvarter, samt i ett området mot befintlig villabebyggelse i nordvästra delen av planområdet.

För att sträva efter viss garanti för att befintlig vegetation skall kunna erbjuda möjligt insynsskydd från angränsande villatomter in på golfbanan har zoner med krav på marklov för trädfällning föreslagits för tre delar av planområdet: i norra delen samt i planområdets nordvästra och sydvästra hörn. Därutöver har planteringar av träd illustrerats som ytterligare skydd på olika delar av planen - bl a omedelbart öster om fastigheten Skå-Ekeby 1:18. Föreslagna skyddszon mellan befintlig bebyggelse och golfbanans fairway ingår i föreslagna idrottsområde för golfsport. Skyddszonen ska utgöra friytor och begagnas av gående spelare och skötselredskap mm vid passage till golfbanans olika delar. Allmänheten äger med stöd av allemansrätten tillträde till såväl skyddsszonen som övriga delar av golfsportsområdet. Skyddszonen får ej användas för fairways, greener och utslagsplatser - ej heller för parkeringsplatser.

Skyddsområde för fornlämningar

Ett tiotal områden av varierande storlekar utgör skyddsområden för fornlämningar. Av illustrationsplanen framgår vilka av dessa som av Länsstyrelsen föreslås till vårdprojekt samt Riksantikvarieämbetets sifferbenämningar.

Klubbhus

Byggnadsrätt för klubbhus förutsätts utanför skyddszon i ett läge öster om ovanstående " Tomtekulla Backe".

Klubbhuset beräknas erfordra en byggnadsyta om ca 1700 kvm och innehålla normala klubblokaler - dvs omkl mm, personalutrymmen, golfshop samt matservering för ca 100 gäster. Klubbhuset ska även rymma ett 15-tal övernattningsrum för konferensdelataga-

re. Därigenom kan anläggningen hållas i drift även under vinterhalvåret. Sistnämnda del av klubbhuset kommer ev att uppföras i en senare etapp. De för golfutövandet mest angelägna klubbhusutrymmena som omklädnings- och serviceutrymmen mm kommer att byggas i den första etappen. Även matserveringsutrymmen och personalrum mm är önskvärda i en första byggnadsetapp.

Anställd personal för skötsel av banor, restaurang-drift och administration erfordras och omfattar ca 6 heltidstjänster och ca 10 säsongtjänster under sommarhalvåret.

Golfmagasin

Byggnadsrätt för magasinsbyggnad (50x17 m) som erfordras för golfbanans skötsel föreslås på en särskild tomt som skapas ca 200 m nordost om klubbhuset. Denna byggnad skall även rymma personalutrymmen för banpersonal.

TRAFIK

Vägar för biltrafik

Bostadskvarteren trafikförsörjs via återvändsgator betecknade som "allmän platsmark" för lokaltrafik. Bostadsgatorna överensstämmer i stort sett med läget för nuvarande befintliga vägar. Tillfart till golfanläggningen förutsätts ske gemensamt med bostädernas tillfartsväg det första ca 60 m från väg 800 räknat. Väster därom planeras tillfartsvägen till klubbhuset bli byggd på golfsportsområdets tomtmark.

Placering och utformning av avfart från väg 800 i öster har skett med hänsyn till trafiksäkerhet samt till bedömning av eventuell förekomst av fornlämningar i området.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjes med buss längs väg 800. Nuvarande läge för busshållplats förutsätts flyttad ca 25 m söder ut med hänsyn till placeringen av tillfarten från väg 800.

Parkeringsplatser

Till golfbanan planeras parkeringsplatser för ca 300 bilar. Parkeringsplatserna föreslås förlagda inom golfsportområdet utanför skydszon norr om tillfartsvägen till klubbhuset. Parkeringsplatser för bostadskvarteren förutsätts ordnade fastighetsvis inom resp fastighet.

Gång- och cykelvägar

Allmänhetens möjlighet att genomkorsa golfsportsområdet med häst, till fots och på cykel på enklare stigar resp gångvägar har fastslagits genom x-områden för allmän gång- och cykeltrafik och illustrerats som ridstig för hästar. X-markerade gångvägar har föreslagits dels från Ekebyområdet västerut och söderut till angränsande vägar utanför planområdet och dels från den nordligast belägna vändplanen i Jakobsbergsområdet till angränsande stigar och vägar norr och väster därom.

TEKNISK FÖRSÖRJNING (av Scandiaconsult)

Vatten, avlopp, bevattning, brandvatten

Planerad nybebyggelse, dvs klubbhus, golfmagasin, hus vid driving-range samt tillkommande tomter för bostadsändamål avses anslutas till kommunala ledningar som skall anläggas inom området. Dessa ledningar skall även försörja bebyggelsen i Mörbyområdet.

Även befintlig bebyggelse inom planområdet i föreliggande förslag kommer att kunna anslutas till de vatten- och avloppsledningar som föreslås.

Vattenledningar

De allmänna vattenledningarna kommer att vara trycksatta enbart från kommunens nät och någon tryckstegringsstation behöver ej anläggas.

Brandvattenförsörjning ordnas genom brandförsvarets tankbil. Vattentag kommer att anordnas i den närmast klubbhuset belägna dammen (erforderlig vattenvolym minst 25-30 kubikmeter), vilken kommer att ges ett sådant djup, att vatten kan tagas ut även vintertid.

Spillvattenledningar

Alla spillvattenledningar inom området förusättes vara självfallsledningar.

U-områden föreslås få en bredd om 10 meter där inte befintliga tomter eller andra anläggningar sätter hinder i vägen.

Spillvatten från i klubbhuset belägna matservering kommer att ledas via fett- respektive stärkeavskiljare för att reducera föroreningsmängden.

Golfmagasinets spillvatten leds via en olje- och bensinavskiljare innan det släpps ut i allmänna ledningar.

Dagvattenledningar

Dagvatten avses ledas enbart genom öppna diken, vilka mynnar i Mälaren.

Bevattningsledningar

Vatten för bevattning av golfbanan avses tagas från Mälaren och lagras för utjämning i planerade dammar inom golfbanans södra del. Vattendom kommer att sökas för bevattningsanläggningen.

Värme

Bebyggelsen förutsätts uppvärmd fastighetsvis med huvudsakligen olja.

El

Befintliga luftledningar för el planeras bli för- lagd i mark. Möjlighet för ledningsdragning i vägar betecknade som allmän platsmark förutsättes för såväl va som el.

Påverkan av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel

Uppgifterna om påverkan av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel för golfbanor har hämtats dels

från golfförbundet dels från en artikel 1987-12-08 av Lars Hallén, Lantbruksnämnden i Halmstad.

Golfbanor anläggs vanligtvis på jordbruksmark. För golfbanan i Troxhammar gäller detta. Vid bedömningen av påverkan av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel görs därför en jämförelse mellan aktivt brukad jordbruksmark kontra golfbanemark. Det skall därvid inledningsvis konstateras, att jordbruksmarken, på vilken golfbanan skall anläggas, varit aktivt brukad - dvs ej legat för vall. Några närmare uppgifter om odlade grödor samt faktisk användning av gödsel och besprutning med bekämpningsmedel från nuvarande brukarna har ej inhämtats. Detta har ej ansetts nödvändigt.

En golfbanas skötselområden består av tre huvudenheter, ruff, fairway och green. Ruffen är den till arealen absolut största delen av golfbanan. Denna klipps ett par gånger per år och gödslas eller besprutas överhuvudtaget ej. Fairway utgör den näst största delen och det är där det huvudsakliga golfspelet förekommer. Här klipps gräset beroende på årstid. Höst och vår kanske varannan vecka och under högsommaren, när gräset växer som bäst, upp till två gånger per vecka. Fairway gödslas relativt sparsamt, då det inte är eftersträvänsvärt att få en alltför stor grästillväxt och därmed följande klippningsproblem. Under alla omständigheter gödslas fairways mindre än vad man gör t ex på vanlig betesmark och vallar i jordbruket och avsevärt mycket mindre än aktivt brukad jordbruksmark.

Greenerna, till sist, som är de känsligaste områdena på en golfbana, fordrar den mest omsorgsfulla omvårdnaden. En green är 300-600 kvadratmeter stor. Under de perioder när gräset är i stark tillväxt klipps greenerna varje dag. Gräset samlas upp och läggs i kompost. Under torra perioder vattnas

greenerna varje dag. Gödsling sker i flera omgångar under sommaren. Ofta utnyttjas gödselmedel som avger sin näring i små portioner under längre tid. Från en golfgreen med den dagliga klippning som här förekommer torde något läckage av kväve överhuvudtaget ej ske.

Svenska Golfförbundets uppgifter av gödselbrukningen per 50 ha golfbana kontra aktiv jordbruksmark, bilaga A, understryker det ovan angivna att gödselbrukningen på golfbanemark är betydligt mindre än för jordbruksmark. Vid en jämförande bedömning skall även invägas att vall, till vilket

golfbanor bör räknas, tar upp kväve och andra gödselmedel i större omfattning än annan odlad jordbruksmark. Dvs läckaget från golfbanan i Troxhammar av gödningsmedel till angränsande vattendrag bör bli betydligt mindre än från nuvarande jordbruksmark. Vad gäller spridning av bekämpningsmedel utnyttjas främst:

- Fungicider mot svamp
- Herbicider mot ogräs
- Isekticider mot insekter

När det gäller användandet av bekämpningsmedel inom golfbaneområdet så har generellt en minskning skett av besprutningen bl a mot snömögel. Detta hänger samman med minskad användning av kvävegödsel. Snömögelbekämpningen förekommer endast på greenerna. De preparat som används är identiska med de som används vid potatisodling.

Ogräsbekämpning sker på många banor endast vartannat år. Punktbehandling kan däremot förekomma på enstaka ogräshärder.

Av Svenska Golfförbundets uppgifter om gödsel och preparatförbrukning, bilaga A, framgår vidare att man bör kunna anta att det för golfbanor normalt utnyttjas mindre bekämpningsmedel per ha kontra vad som åtgår för aktivt brukad jordbruksmark.

Tillstånd till att använda bekämpningsmedel måste i de flesta fall inhämtas. Vidare måste i vissa fall spridningen anmälas och anslag uppsättas på platser där inpassering sker till golfbana. I bilaga B bifogas Svenska Golfförbundets information om detta.

Upprättad i februari 1990
Reviderad i maj 1990

MATERN ARKITEKTKONTOR AB

Åke von Matern arkitekt SAR

Avsnitten om teknisk försörjning har utförts av SCANDIACONSULT AB. Golfbanan har utformats av Jan Sederholm, arkitekt SAR

Bestyrkes på kommunstyrelsens vägnar:

Leif Jacobsen

LEIF JACOBSEN

Plannark