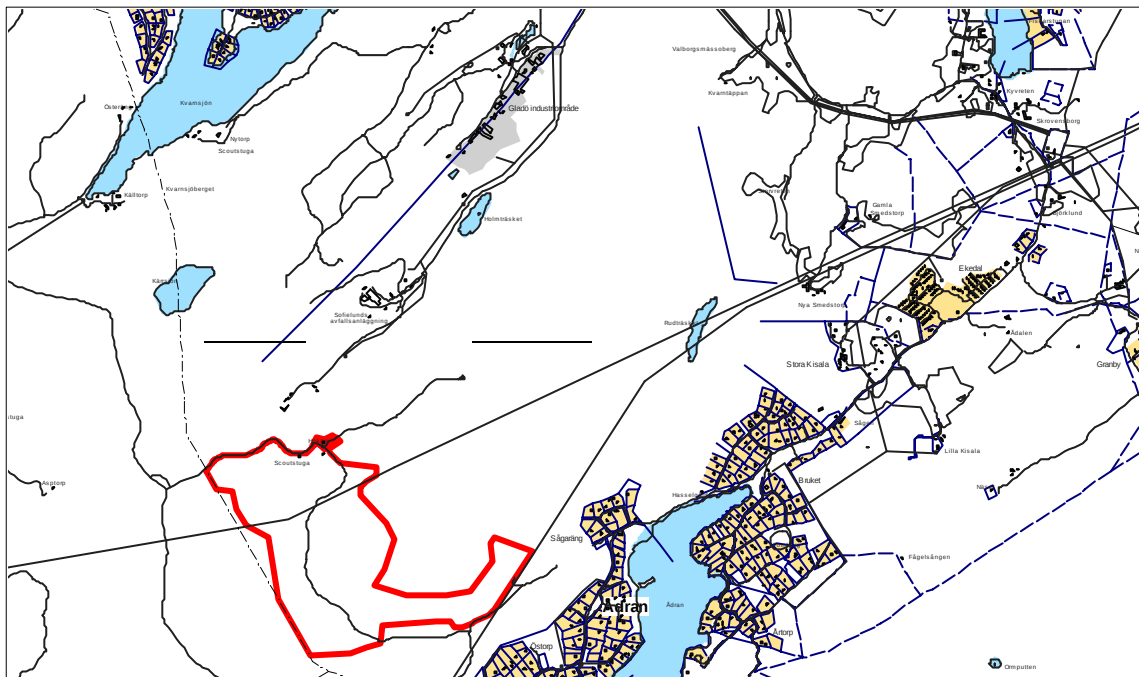


ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Illustration
Plankarta med bestämmelser



Detaljplan för **del av Björksättra 1:3 (Huddinge golfbana)** inom kommundelen Lissma, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen december 2006

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till utbyggnad av en 18-håls golfbana. Inom planområdet finns två typer av kvartersmark med golfverksamheten som överordnat ändamål; dels ett område för golf och där bara mindre byggnader får uppföras, dels tre mindre områden där klubbhus eller större servicebyggnader får uppföras. Den nya bebyggelsen inom området föreslås maximalt omfatta 2 000 m² BTA inom området förutom de mindre byggnaderna ute på banan. Ett mindre område kring torpet Hökärn anges för idrottsändamål eller för friluftsområde.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns bl a för kvävedioxid, svaveldioxid och bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande, se miljöbeskrivningen.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 84 hektar och är beläget inom Björksättra 1:3 i södra delen av Huddinge kommun, söder om Sofielunds återvinning och väster om fritidshusområdet kring sjön Ådran. Området ligger omgivet av skogsmark.

Marken ägs av Stockholm stad.

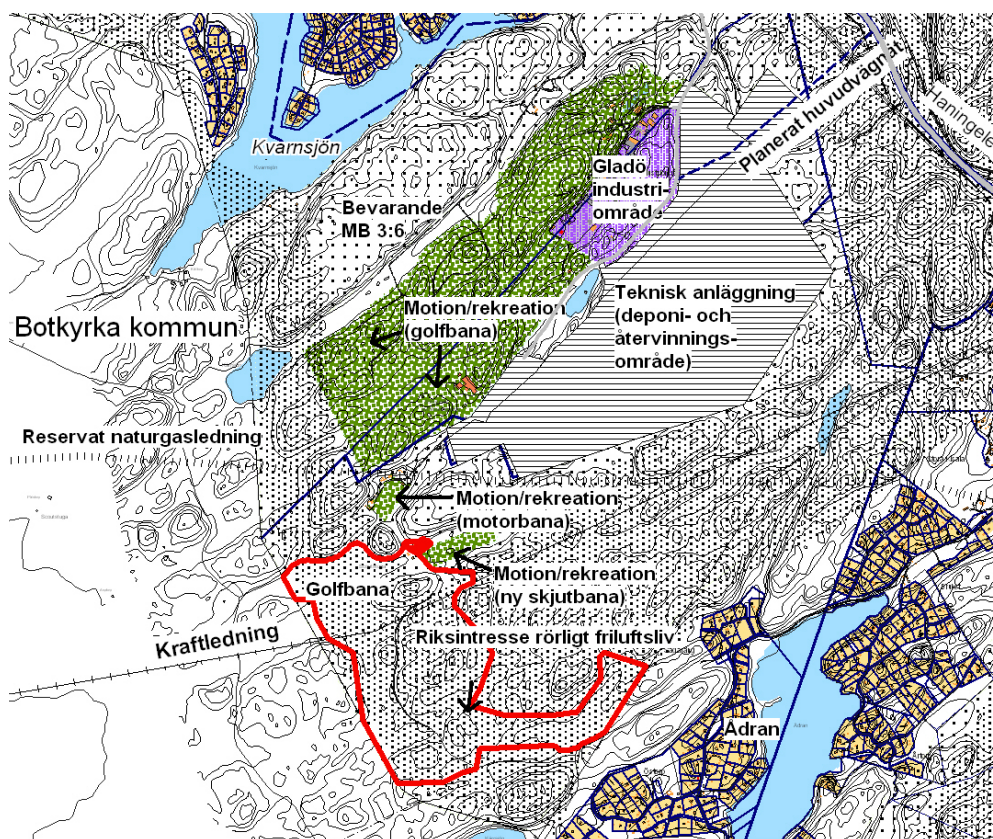
4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

Riksintresse för rörligt friluftsliv. Golfområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. I kartan nedan markeras detta område med tätare skraffering. I ÖP 2000 har markeringar enligt MB 3 kap 6 § stråk bl.a. längs Kvarnsjön med glesare skraffering, som bedöms viktigare för det rörliga friluftslivet än den del av riksintresseområdet som berörs av golfbanan. När de två äldsta deponiområdena återställts kan även detta bli ett tillskott till naturområdena.

Tillkomsten av anläggningen bedöms vara acceptabel och riksintresset bedöms i varje fall inte skadas påtagligt, se nedan angående rekreationsvärden.

Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län anger området som ”regional grönstruktur”. Detta är storstadsnära landsbygdsområden och grönområden som hänger samman i en gemensam funktionell regional grönstruktur med höga natur-, kultur- och rekreationsvärden. Inriktningen är att grönstrukturens värden och funktioner bör främjas och utvecklas. Planeringen av grönstrukturen bör vara en permanent mellankommunal aktivitet som bör ske i samverkan med regionala aktörer. Grönstrukturens förvaltning och skötsel bör uppmärksammas i planeringen.



I Översiktsplan 2000 antagen i december 2001 redovisas ett område för en golfbana i anslutning till återvinningsområdet vid Sofielund, se karta ovan.

Förslaget har inte bedömts möjligt att genomföra utan omlokalisering har skett till ett område som i översiktsplanen redovisas som ”bevarandeområde” – grönstruktur med värdefulla natur-, kultur- och friluftslivsområden enligt miljöbalken 3 kap. 6 §.

”Trots att avgränsningen i planförslaget inte stämmer överens med översiktsplanens avgränsning kan intentionerna i översiktsplanen om att området ska användas för motion/rekreation anses uppfyllda. I dag är tillgängligheten till området begränsad. En golfbana med tillhörande tillfart och möjligheter till parkeringar kan ses som en möjlighet att göra denna del av riksintresseområdet mer tillgängligt för friluftslivet.

I sammanhanget noteras att översiktplanens redovisning inte stämmer för de delar av SRV:s återvinningsanläggning som även fortsättningsvis kommer att vara i drift för återvinningsverksamheten.” (ur tjänsteutlåtande till aktualitetsförklaringen av Översiktsplan 2000, kommunfullmäktige september 2006).

I översiktsplanen finns också markreservation för en kraftledning som går igenom planområdet. Norr om området anges en reservation för en naturgasledning.

4.2 Gällande plan

Området är inte planlagt.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 2004-06-14 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för en golfbana inom del av fastigheterna Gladö 1:3, Gladö 76:5 och Björksättra 1:3 i enlighet med exploateringsavdelningens tjänsteutlåtande och utvidgad förstudie för Sofielunds golfbana.

Programsamråd har skett under tiden 2004-07-15 -- 2004-10-01.

Remissynpunkterna på förslaget, framför allt från SRV återvinning visade på att det inte var genomförbart utan en större omarbetning av den 9-hålslinga som gränsar mot deponin. Möjligheterna att hitta en ny lokalisering av 9-hålslingan har därför sökts kring skogsvägen från Hökärn mot i riktning mot Ådran. En särskild programsamrådsredogörelse har upprättats.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

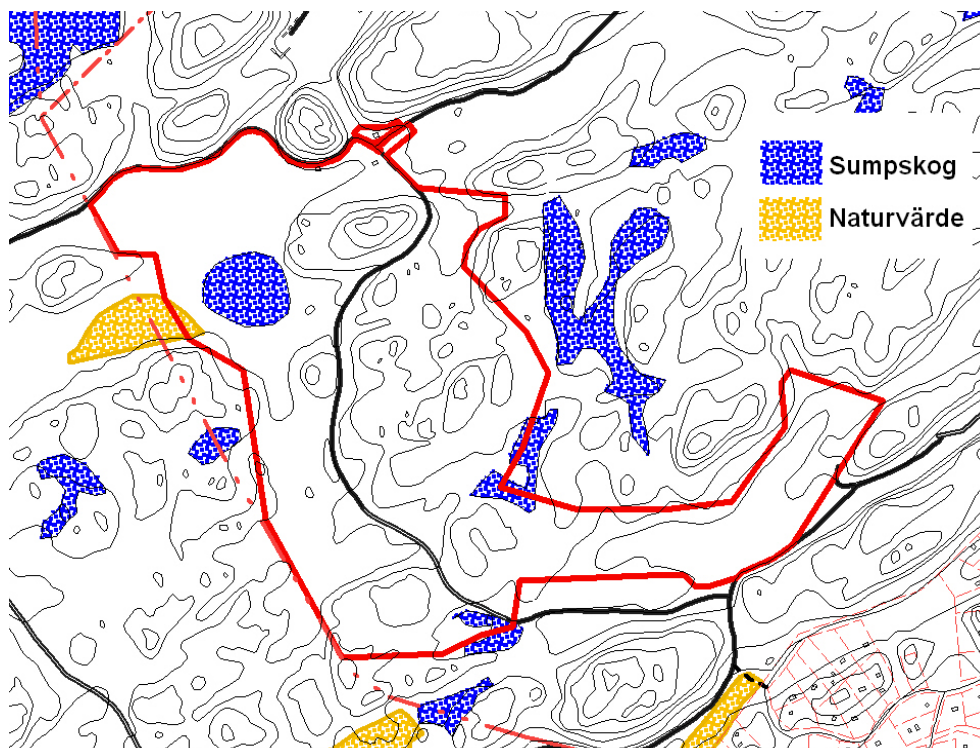
Området ligger inom skogsmark. En stor del av skogsmarken är nyligen avverkad eller består av tät ungskog.

På höjderna går berget i dagen och med en gles hållmarkstallskog.

Naturvärden

Enligt *Grönstrukturen i Stockholmsregionen (Regionplane- och trafikkontorets rapport 2, 1996)* ligger hela planområdet i ett kilområde inom den så kallade Hanvedenkilen.

Översiktsplan 2000 anger vare sig områden med höga naturvärden eller ekologiskt särskilt känsliga områden. Cirka 0,2 ha av en granskog med högt naturvärde enligt Skogens källa ligger inom planområdet, se karta nedan. En skyddsbestämmelse anges för denna del. Vidare finns sumpskogar omfattande 2,9 ha också enligt Skogens källa. Bansträckningen undviker de mindre sumpskogarna enligt illustrationen, men den större kan inte undvikas utan att utvidga område norrut. Naturvärdena bedöms i övrigt vara låga i stort sett inom hela området.



Rekreationsvärden

Regionplane- och trafikkontoret har tillsammans med kommunerna i länet arbetat med en modell som översiktligt inventerar och beskriver de gröna kilarnas sociala värden. Berört område finns beskrivet i sitt sammanhang i "Hanvedenkilen - upplevelsevärden i Stockholmsregionens gröna kilar" (RTK rapport 7:2004.) Rapporten anger sju olika upplevelsevärden. Berört området anges bara ha en av dessa sju karaktärer; det har "skogskänsla". Utslagsgivande är att det är ett sammanhängande skogsområde (över 4 ha) som ger utslag, men endast en liten del har skog över 60 år, och under senare år har avverkningar skett som försämrar känslan av en sammanhållande storskog och det berörs av buller. På temakartor för respektive värde finns ett antal parametrar redovisade som ligger till grund för värderingarna. Av 26 parametrar saknas värden för de flesta. (En redovisning har gjorts i bilaga 1 i samrådshandlingen.)

Rekreationsvärdena inom området bedöms vara mycket små. Idag är området dessutom inte så tillgängligt i flera avseenden, dels då det inte finns några lätta "portar" ut i denna del av riksintresseområdet, dels då det i stora delar har tät ungskog. Golfbanan kan bli en lämplig övergångszon och en port ut till de mer ostörda markerna.

De stigar och vägar som används för banan kommer att bli tillgängliga enligt allemansrätten och kan nyttjas av vandrare (men med inskränkningar för korsande av golfhål under pågående spel). En bestämmelse anger att golfhål inte får anläggas över x-området/skogsvägen. Spel tvärs kraftledningsstråket planeras ej.

Under vinterhalvåret kan banan användas allemansrättsligt i obegränsad utsträckning, t ex för skidåkning som idag knappast torde vara möjligt utom längs skogsvägen och möjligen i kraftledningsgator. Även de områden som inte direkt berörs av golfspelet är i viss utsträckning tillgängliga under hela året.

Naturvärden och rekreativvärden bedöms vara små och/eller kommer inte att skadas av den föreslagna anläggningen.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun upprättad 1975 består området till stora delar av berg och fast jord. Organisk jord finns i de mest låglänta delarna bl a sydväst om Hökärn och den östra delen (Stora Brännmossen). Områden för bebyggelse anges huvudsakligen inom områden med fast jord.

Hydrologiska förhållanden

Den låglänta skogsmarken är dikad. Bevattningsdammar kommer att anläggas i dessa områden, se illustrationen.

Någon betydelsevärd förändring av vattenbalansen nedströms förutsätts ej ske. Tillstånd för vattenverksamhet (grundvattenuttag, anläggande av dammar, utfyllnad i vatten, bevattning och avvattnings) prövas enligt miljöbalken och i särskild ordning. Se även miljöbeskrivningen.

Länsstyrelsen har i ett första steg bedömt att dessa åtgärder inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Fornlämningar, kulturhistoriska miljöer

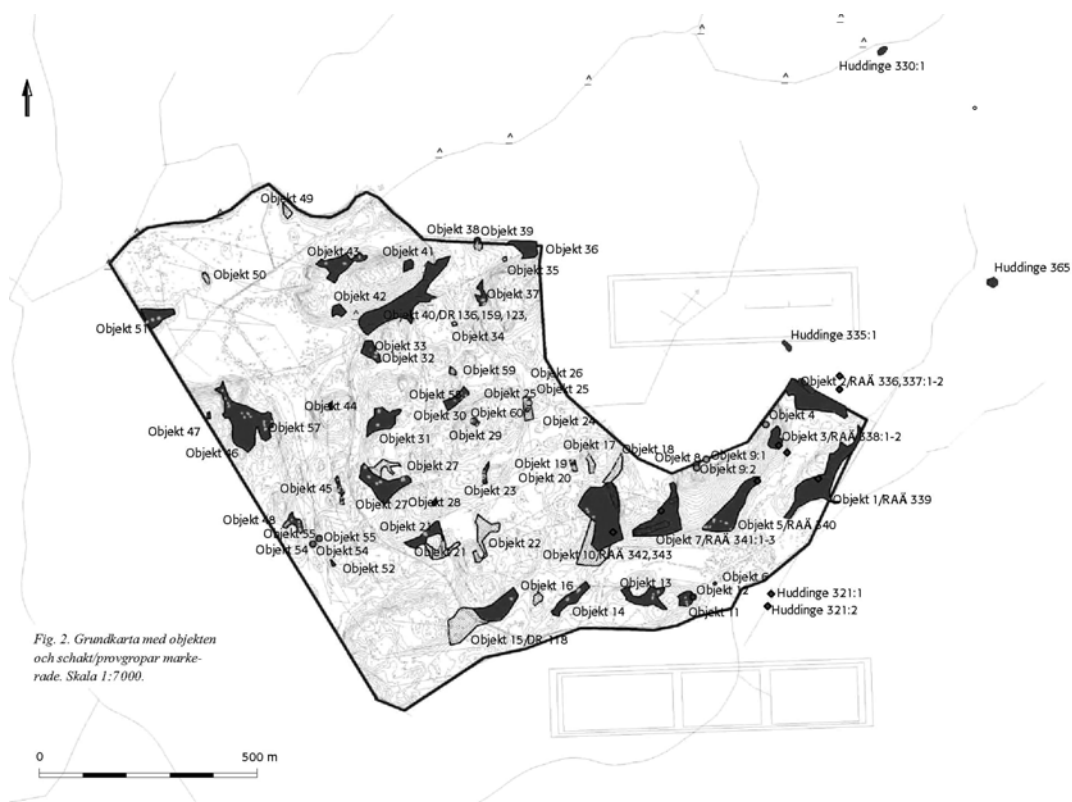
Översiktsplan 2000 anger att "*av Huddinges fornlämningar och äldre kulturmiljöer är de tidiga stenåldersboplatserna särskilt intressanta och bevarandevärda. Den skärgård som de högre delarna av Huddinge och Södertörn bildade under 7000-talet f Kr var bebodd av stenålderns människor. I Hanveden finns landets största och tätaste koncentration av boplatser från äldre stenålder.*"

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § lagen om kulturminnen har gjorts i syfte att ta reda på om exploateringen berör tidigare ej kända fornlämningar. Resultatet har redovisats i den arkeologiska utredningen *Sälarnas följeslagare, UV Mitt, rapport 2006:18*.

Vid utredningen registrerades 60 objekt varav 27 föreslås vara fasta fornlämningar. De är samtliga boplatser från äldre stenålder. Termen boplatser används här i sin antikvariska betydelse, som en beteckning på en oftast fornlämningsklassad plats med spår efter några eller flera av en mängd olika mänskliga aktiviteter som ägt rum inom denna yta. De kan spegla allt från en tillfällig vistelseplats för rast eller jakt till en permanent bosättning.

Tjugotre objekt utgörs av övriga kulturhistoriska lämningar såsom kolbottnar, kolarkoja, skåre/jaktvärn, röjningsrösen, sentida torplämning, gränsmärken, osäkra kvartsbrott och förmodade fågelfångstanläggningar.

De övriga tio objekten utgörs av boplatslägen, d.v.s. terränglägen som vid den inledande inventeringen bedömdes vara sannolika boplatser men som avfärdats efter utredningsgrävning (fig. 2 /karta nedan/).



Det finns områden som inte redovisas på plankartan som är skyddade enligt lagen om kulturminnen. Illustrationen redovisar de områden som har fornfynd eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt redovisning från utredningen.

Det är 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. I 2 kap 6,8 och 10 §§ KML regleras anmälningsplikt, tillstånd m.m.

Golfbanan kommer så långt som möjligt att planeras så att registrerade fornminnen inte påverkas. Illustrationen visar en bansträckning utan att sådana områden direkt berörs av anlagda ytor, dock kommer i vissa lägen skog och vegetation att behöva tas bort för berörda ytor längs spellinjen.

5.2 Golfbanan

Allmänt

Golfbanan är i sin helhet tänkt att bestå av 18 golfhål, 120 – 500 m långa, och ett övningsområde innehållande driving range och putting green. Driving range är ett ca 100 x 250 m stort fält där man tränar långa slag. Putting green är en övningsgreen.

Tee är utslagsplatsen varifrån spelet på respektive hål startar. Den totala teeytan på varje hål är ca 600 m². Totalyta tee på hela golfanläggningen är ca 8 000 m². Grässets klipphöjd är ca 10 mm.

Fairway är spelytan mellan tee och green. Fairwayytan varierar med längden på hålet, vilket innebär en yta om 1 000 – 12 000 m². Totalytan fairway på en 18-håls golfanläggning är ca 170 000 m². Klipphöjden är ca 12-14 mm.

Green. Här står flaggan och markerar hålet. När man puttat bollen i hålet fortsätter spelet på nästa tee. Greenen är den mest intensivt skötta ytan på golfbanan. Yta är normalt ca 600 - 700 m². Totalytan green på en 18-håls golfanläggning är ca 14 000 m². Klipphöjden är 3 - 6 mm.

Ruff är beteckningen för övriga gräsytor, som är extensivt skötta, vilket normalt innebär ingen gödning och begränsad eller ingen klippning och bevattning.

Sammantaget kommer 20 – 30 ha av planområdets ca 85 ha att omvandlas inklusive kantzonerna där träd avverkas eller gallras.

Planerad golfbana

Planområdet omfattar en 18-håls golfbana inom Stockholm stads mark på del av fastigheten Björksättra 1:3.

Söder om Hökärn kommer golfbanans viktigaste område att ligga med klubbhus och parkering på ena sidan av vägen och maskinhall på andra sidan. Ett övningsområde anges väster om Hökärn. Se illustrationen.

De första 9 hålen anläggs öster om den genomgående skogsvägen och hålen 10 - 18 anläggs väster om vägen och mot kommungränsen.

Golfbanan kommer att vara kuperad och variationsrik, där största delarna av banan går i skyddad skogsmark och mindre delar går på planare och mer öppna områdena, kompletterade med ett flertal dammar, tillika bevattningsdammar.

Planbestämmelser

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

Y1 anger ett område för golf och där bara mindre byggnader får uppföras. Det kan vara regnskydd, toaletter, skärmtak, pumphus och liknande, som normalt behövs på en golfbana.

Y2 anger områden där klubbhus och större servicebyggnader m.m. får uppföras. Inom området behövs klubbhus med restaurang m.m. samt en maskinhall för fordon och redskap för golfbanans drift och underhåll. Vid driving range kan ett skärmtak behövas över utslagsplatserna. Ny bebyggelse ska lokaliseras med tanke på en god helhetsverkan i landskapet, i samspel med vegetation och topografi.

Nya bebyggelsen inom området föreslås maximalt omfatta 2 000 m² BTA inom området angivet med Y2, förutom de mindre byggnaderna ute på banan.

5.3 Bebyggelseområden

Bostäder

I stället för nuvarande bostadsanvändning föreslås ett mindre område kring torpet Hökär och ett område på andra sidan vägen avsett för parkering tas med i planen. Området får användas för idrottsändamål eller för friluftsområde, där bostadshuset kan användas som friluftsgård/ föreningslokal. Byggrätten begränsas så att endast mindre kompletteringsåtgärder föreslås kunna ske inom tomt.

Öster om området ligger Ådrans fritidshusområde med knappt 300 fastigheter varav knappt hälften är permanentbebodda fastigheter. Det närmaste kvarteret ligger ca 180 m från planområdet. Någon allmän tillfart föreslås inte från Ådranhållet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Sofielunds återvinningsområde ligger ca 500 m norr om planområdet.

Service

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom eller i närheten av planområdet.

5.4 Friytor

Lek och rekreation

Stora områden för friluftsliv och rekreation i övrigt finns omkring planområdet.

5.5 Gator och trafik

Biltrafik

Området kan nås på enskilda vägar från tre håll, men området föreslås bli allmänt tillgängligt till parkeringsplatsen vid klubbhuset bara via tillfarten från Holmträskvägen och mellan områden avsatta för återvinningsverksamheten.

Under 2004 har SRV bedömt att ca 50 000 fordon har vägts in, dvs trafiken fram till SRV utgörs av ca 100 000 huvudsakligen tunga fordon per år och som årsmedeltrafik ca 400 f/d.

I Gladövägens anslutning till Haningeleden var årsmedeldygnstrafiken i båda riktningarna ca 2 400 f/d (mätning 2002), varav 27 % var tung trafik och maximal timtrafik 260 fordon.

Enligt Svenska Golf förbundet beräknas en 18-hålsbana maximalt kunna ta emot 216 personer per dag. Man gör bedömningen att varje fordon tar i genomsnitt 1,5 personer vilket skulle medföra som mest ca 150 bilar under en dag och fordonsrörelserna till och från banan alltså ca 300 f/d. I praktiken bedöms antalet bilar vara färre, ca 100 bilar under helger och kanske hälften så många under vardagar.

Vägen till golfbanan bör utföras så att möten kan ske och med en minsta körbanelbredd på 5,0 m.

Gång- och cykeltrafik

Tillfartsvägarna kommer inte att förses med gång- och cykelbana. Allmän gång- och cykeltrafik ska kunna ta sig igenom området på den genomgående vägen, som markeras som s.k. x-område. Golfhål får inte anläggas så att spel sker över x-området.

Kollektivtrafik

Området kommer inte att kunna nås med kollektivtrafik.

Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark. Parkeringsplatser ska anläggas för att klara toppbelastningen.

Handikapparkering ska ordnas.

5.6 Störningar

Tillfarten med passage förbi SRV:s anläggningar innebär vissa luktproblem och att omgivningen inte är ”välordnad”. Trafiken till/från återvinningsanläggningen är relativt tät och består av tunga fordon. Dessa frågor utgör inte något hinder för den planerade golfanläggningen, men dessa eventuella störningsrisker måste finnas med som en förutsättning, som måste tålas, när golfanläggningen ska genomföras.

Klubbhuset kommer att ligga ca 400 m söder om speedwaybanan. Detta innebär att klubbhuset kan bli utsatt för ljudstörningar. Avståndet är ca 500 meter till närmaste ljudstörningar från återvinningsanläggningen, komposteringsplattan. Enligt miljödomstolens tillstånd 1999 för verksamheter inom återvinningsområdet ska bullret begränsas så att det på ett avstånd om 500 m från verksamhetsområdet som riktvärde inte ger upphov till högre ekvivalent nivå 40 dB(A) vardagar (07-18). Några riktvärden för högsta bullernivåer inom golfområde finns ej.

Periodvisa luktstörningar förekommer i närheten av komposteringsanläggningen vid Sofielund. Golfområdet ligger inte i förhärskande vindriktning och luktproblem har inte bedömts vara en olägenhet för golfarna. Vid ogynnsam vindriktning finns dock en viss risk att området kan bli utsatt för luktstörningar.

5.7 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området ligger utom va-verksamhetsområdet och enskild vattenförsörjning och avloppshantering förutsätts.

Dagvatten

Den norra delen av området, knappt 80% avvattnas till Kagghamraåns sjösystem, och den södra delen av området avvattnas till Tyresåns sjösystem.

Golfbanorna bör skötas så att tillskott av gödningsämnen eller bekämpningsmedel minimeras.

Elförsörjning

Inom och intill planområdet passerar två högspänningsledningar.

Starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 1999:5 föreskriver bl a minsta avstånd mellan ledning och byggnad och till parkeringsplatser. Vid nyanläggning av golfbanor brukar avståndet 20 meter från elledning hållas i förhållande till utslagsplatser och greener. Skyddsavstånd ska beaktas vid den närmare projekteringen av banan.

För att öka säkerheten i elförsörjningen till Gladö industriområde och Sofielunds återvinningsområde planerar Vattenfall Eldistribution en ny högspänningsledning. I dagsläget är inte den exakta lokaliseringen/utformningen av ledningen avgjord. Om golfbanan byggs kommer den att förläggas som jordkabel förbi det aktuella området. För att säkra rätten att i framtiden anlägga den ledningen anges ett u-område för planerad elförsörjning längs vägen i norra delen av golfbaneområdet.

Avfallshantering

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.8 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

5.9 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglovpliktens omfattning

Bygglov krävs inte för mindre byggnader, högst 50 m² inom områden som inte berörs av fornminnen eller sumpskog. Bygganmälan ska alltid göras.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.



1.2 Tidplan

- Beslut om planuppdrag i kommunstyrelse 14 juni 2004
- Information om programsamråd i SBN 17 juni 2004
- **Programsamråd** 6 juli - 1 oktober 2004
- Beslut om plansamråd i SBN 6 april 2006
- **Plansamråd** 10 april – 22 juni 2006
- Beslut om utställning i SBN 24 augusti 2006
- **Utställning** 11 september – 9 oktober 2006
- Antagande i kommunfullmäktige Våren 2007
- Laga kraft*, tidigast Våren 2007
- Utbyggnad av golfbanan Slutet av 2007-

(*När detaljplanen vunnit laga kraft är den gällande)

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

1.4 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på huvudmannen för golfbanan, Huddinge Golf Drift AB.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till första proppskåpet.

TeliaSonera AB ansvarar för teleledningar på kvartersmark fram till första telefonjacket.

1.5 Avtal

Ramavtal

Kommunfullmäktige beslutade 2004-09-13 att godkänna ett ramavtal mellan kommunen och Huddinge Golf Drift AB avseende fastigheterna Gladö 1:3, Gladö 76:5 och Björksättra 1:3. I ramavtalet regleras bland annat villkoren för upplåtelse av Huddinge kommuns mark till golfbanan. Det är inte aktuellt längre eftersom golfbanan nu i sin helhet är föreslagen på fastigheten Björksättra 1:3 som ägs av Stockholms stad. Huddinge kommun äger fastigheterna Gladö 1:3 och Gladö 76:5.

Avtal om infartsväg m.m.

I samband med antagande av detaljplanen avses avtal träffas där markägarna Huddinge kommun och Stockholm stad ömsesidigt medger golfverksamheten, besökare till golfbaneområdet och omgivande rekreationsområden rätt till trafikering av infartsvägen. Infartsvägen ligger inom Gladö 76:5 och Björksättra 1:3 från entrén vid SRV återvinning vid Holmträskvägen till den parkeringsplats som anläggs vid Hökärr eller golfbanans klubbhus. Allmän gång- och cykeltrafik förutsätts kunna passera på infartsvägen och även på vägen genom golfområdet. Allmänheten ska även kunna använda parkeringen vid Hökärr eller på golfbanan för att kunna ta sig ut i omgivande rekreationsområden. Trafik till speedwaybanan och korsande trafik från SRV ska fortsättningsvis kunna ske på berörd del av infartsvägen.

I avtal mellan markägarna och verksamhetsutövarna i området behöver fördelning av ansvar och kostnader för upprustning och drift av infartsvägen regleras.

Avtal om arrende eller markköp

Avtal behöver träffas mellan Stockholm stad och Huddinge Golf Drift AB om markarrende eller markköp för golfbanan.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske enligt detaljplanens användningsgräns.

2.2 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet.

Ett ledningsområde, u-område anges för en planerad elledning längs vägen i norra delen av planområdet.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan behöva bildas för infartsvägen enligt 1.5.

2.5 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförättning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Avtal

Se ovan 1.5

3.2 Anläggningsavgifter för el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.3 Planavgift

Detaljplanen bekostas av Huddinge Golf Drift AB. Ingen planavgift ska uttas i samband med bygganmälan.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

En översyn av utformningen av väganslutningar /korsande vägar mellan områden som SRV nyttjar behöver göras för att minska risker för kollision mellan korsande fordon.

5. Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Kurt Lundvall. Övriga deltagare i projektgruppen är Ewa Lundin, bygglovsavdelningen; Gustav Thörnqvist och Inger Forsberg, exploateringsavdelningen; Lotta Berggren och Alexandra Mattson, gatukontoret; Nils Blohm, lantmäteriavdelningen och Thomas Strid, miljökontoret. Kurt Lundvall svarar också för kartritningen.

Tommie Tumba Golf Design AB genom Magnus Syrén svarar för banlayouten / illustrationen.

Miljöbeskrivning

Sammanfattning

Ett relativt stort skogsområde tas i anspråk för en golfbana. En del av områdets skogsmark omvandlas permanent till öppen mark men i övriga delar kan skogen bevaras och långsiktigt få större naturvärden än vid skogsbruk. Naturvärden och rekreativsvärden är små och och/eller kommer inte att skadas av den föreslagna anläggningen. Kulturmiljöintressena utreds särskilt och kommer att i första hand att undvikas.

Någon betydelsevärd förändring av vattenbalansen nedströms förutsätts ej ske. Tillstånd för vattenverksamhet (grundvattenuttag, anläggande av dammar, utfyllnad i vatten, bevattning och avvattning) prövas enligt miljöbalken och i särskild ordning. Länsstyrelsen har i ett första steg bedömt att dessa åtgärder inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Tillkomsten av anläggningen bedöms vara acceptabel och riksintresset för rörligt friluftsliv bedöms i varje fall inte skadas påtagligt. Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

2. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker:

- 1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt. Förnyelsebara råvaror bör användas och nås genom val av rätt byggmaterial. Dessutom bör energiåtgången minimeras genom en energieffektiv energiförsörjning, en god isolering och energisnåla maskiner.*
- 2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas. Villkoret kan beaktas framför allt vid materialval.*
- 3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas. En del av områdets skogsmark omvandlas permanent till öppen mark men i övriga delar kan skogen bevaras och långsiktigt få större naturvärden än vid skogsbruk.*
- 4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder. Villkoret är knappast påverkligt med denna plan.*

3. Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994).

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

3.0 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där skogsbruk även fortsättningsvis bedrivs i området.

Planförslaget anger att utbyggnad av en 18-håls golfbana kan ske.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen berg i dagen eller på ringa djup samt fast mark och i de låglänta partierna organisk jord.

3.2 Hydrologiska förhållanden

Idag rinner dagvatten genom den låglänta skogsmarken i planområdet till stor del i dikessystem i både norra och södra delen.

Tillgången till bevattningsvatten är avgörande för golfbanan. Bevattningen kommer att ske via ett automatiskt bevattningssystem. De delar som bevattnas är tee, fairway och green. Gräset behöver ca 23 mm vatten/vecka inklusive regn och dagg under växtsäsongen, dvs perioden vecka 19-36, 18 veckor. För en 18-hålsbana är den bevattnade ytan ca 200 000 m² vilket medför att maximalt 4 600 m³ vatten per vecka behövs. För ett år med normal nederbörd kan årsbehovet av tillfört vatten via bevattningsanläggningen skattas till ca 30 000 m³, för ett extremt torrrår kan upp till 50 000 m³ behövas. Fältstudier och forskning pekar dock på att vattenförbrukningen på golfbanor kan reduceras väsentligt.

Den större delen av området, knappt 80 % ingår i Kagghamraåns avrinningsområde och avvattnas mot sydväst och Botkyrka kommun, via ett stort vattenförande dike i öst-västlig riktning. Detta har i sin tur tillflöden från ett flertal mindre diken både från söder och från norr. Efter passage genom flera våtmarker och sjöar rinner detta vatten ut i Kagghamraån.

Inom området finns goda förutsättningar att anlägga dammar för bevattningen, eftersom tillgången till vatten inom området är god. På vissa ställen byggs vattentrösklar så att dammar bildas i urgrävda partier. Dessa dammar kommer att användas för bevattning av greener, vilket blir möjligt genom att magasinera vårflödet.

De större dammarna kommer att anläggas vid det stora diket i norra delen. Vattenmagasinen kommer att dimensioneras så att tillräckligt vatten finns att tillgå för bevattning, utan att ianspråka annan vattentäkt.

Möjligheterna är alltså stora att skapa en intressant bana med strategiska vattenhinder, som samtidigt ger en garanti för tillgång till bevattningsvatten. Kagghamraån är av riksintresse för naturvården med en rik flora och fauna och med förekomst av ett antal rödlistade arter. Bland annat hyser ån en naturligt reproducerande stam av havsöring. Här finns också nissöga (en fisk), flodkräfta och en rik bottenfauna. Miljön i Kagghamraån och dess fiskbestånd bedöms inte påverkas negativt.

Massorna från dammarna blir bra fyllnadsmassor. De planerade dammarna i området kan dessutom ge en positiv effekt för vattenflödet, genom att de ger en buffert vid störtregn. Illustrationen visar utformningen med dammar.

Den sydöstra delen av banan ligger inom Tyresåns sjösystem. Denna del av området avvattnas mot Ådran. Inom denna del av banan kan någon mindre damm anläggas. Ådran är i måttligt näringsrikt tillstånd.

En utlakning av växtnäring och bekämpningsmedel - gödsel och fungicider (bekämpningsmedel mot svamp) – som tillförs golfbanan skulle kunna påverka omgivningen. Gödning sker alltid på växande gräs, vilket minskar eller eliminerar utlakningen. Idag finns inget som tyder på att eventuell utlakning från en golfbana skulle skada den omgivande naturen.

Någon betydelsevärd förändring av vattenbalansen nedströms i Kagghamraåns sjösystem förutsätts ej ske. Ett tidigt samråd angående vattenverksamhet har skett i samband med programremissen och Länsstyrelsen har beslutat 2005-08-02 enligt 6 kap 4 § miljöbalken att den planerade vattenverksamheten, anläggande av dammar, dräneringar, utfyllnader m m för Sofielunds golfbana (delvis annan lokalisering med en 9-hålslinga som gränsade mot deponin), inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan". I denna del sker endast marginella ändringar av projektet, dammar för bevattning ligger huvudsakligen inom samma område och torde vara av samma omfattning eller mindre inom det känsligaste området, Kagghamraåns avrinningsområde.

3.3 Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk

En stor del av skogsmarken är nyligen avverkad eller består av tät ungskog. Cirka 0,2 ha granskog inom planområdet, en del av ett större område bedöms ha högt naturvärde enligt Skogens källa, se karta i planbeskrivning. Vidare finns sumpskogar omfattande 2,9 ha också enligt Skogens källa. Naturvärdena bedöms i övrigt vara låga i stort sett inom hela området.

Området förändras från ett område av skogskaraktär till ett delvis öppet landskap mellan skogsbeklädda höjder. Golfbanans vegetation är annorlunda än skogsmark samt innebär en förändring av landskapets karaktär. Genom anläggandet av golfbanan tillkommer delvis nya biotoper i skogsbrynen.

Vissa barriäreffekter för djurlivet finns under golfsäsongen genom att delar av de sammanhängande skogspartierna splittras av golfbanan.

Jämfört med nollalternativet blir det både negativa och positiva förändringar vad gäller den biologiska mångfalden.

3.4 Rekreation och friluftsliv

De stora rekreationsvärdena bedöms vara i de områden öster och väster om planområdet som även fortsättningsvis avses hållas obebyggda. Rekreationsvärdena påverkas marginellt och kan i vissa avseenden förstärkas genom ökad tillgänglighet till denna del av kommunen och för skidåkning. Se ovan i planbeskrivningen.

3.5 Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer gäller bland annat för kvävedioxid som måste klaras efter 2005. För kvävedioxid är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. I detta område liksom för de tätbebyggda delarna i Huddinge ligger nivån på 10-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län.

Miljökvalitetsnormen för bensen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med år 2010. Medelvärde under året får inte vara högre än $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Beräknade årsmedelvärden för bensen år 2003 uppgår till $<0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

För inandningsbara partiklar, PM10, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Beräknade halter för 2002 beräknas vara $<27 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Området kan tidvis och vid ogynnsam vindriktning nås av lukt från komposteringsverksamheten.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.6 Buller och vibrationer

Den tillkommande trafiken innebär ett marginellt bullertillskott lokalt vid Hökärn som ligger inom ett område som har vissa bullerstörningar från återvinningsverksamheten, se ovan i planbeskrivningen. För omgivande skogsområden bedöms biltrafiken till golfbanan inte ge ytterligare störningar.

3.7 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksamats och är ej sannolika i området.

3.8 Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av SRV återvinning enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

3.11 Energiförsörjning

Energiförsörjning och uppvärmning sker huvudsakligen med el.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.10 Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Trafiken till området kan komma att bli maximalt 300 fordonsrörelser per dygn under högsäsong. När man kan nå Hökärn bättre med bil från Huddingeområdet och parkeringsmöjligheter ordnas, kan detta bli en ny attraktiv port ut i riksintresseområdet.

Många golfare är beredda att resa relativt långt för att spela golf och huddingebor utan lokal bana gör det idag till banor i Stockholmsregionens periferi, där green-feetider kan bokas. Detta resande minskar med en ytterligare bana i Huddinge, samtidigt leder ökad tillgänglighet till ökat spelande. Sammantaget bedöms i varje fall inte trafikarbetet öka i någon avsevärd omfattning.

3.11 Materialval

Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval.

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bli att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.12 Störningar under byggtiden

Störningarna för kringboende är små då transporter inte lokalt passerar bostadsområden på vägen.

3.13 Elektromagnetiska fält

De elektromagnetiska fält som finns kring de två kraftledningarna som passerar området är starkt begränsade i tid och rum och försumbara för golfspelarna.

3.14 Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna golfbanan innebär inte risker för omgivningen och innebär ingen nämnvärd förändring.

3.15 Landskapsbild/stadsbild

Skogskaraktären minskar med en större del kulturlandskap. Med fortsatt skogsbruk sker avverkning relativt sällan men med relativ brutal påverkan som tar decennier före skogen är strövmöjlig igen. Någon större skillnad jämfört med gällande plan synes ej ske.

3.19 Kulturhistoriska miljöer

Följande fornlämningar ligger inom det aktuella området: RAÄ nr 336, 341. Följande (ej juridiskt skyddade) kulturhistoriska lämningar är aktuella nr 337, 339, 340, 342 och 343. Samtliga utgör fynd från tidiga stenåldersbosättningar. En särskild arkeologisk utredning har genomförts och visar att det finns ytterligare ett 20-tal områden med fornlämningar. Illustrationen medtar i rapporten redovisade objekt och visar att hål kan anläggas utan att anlagda delar berör fornfyndområden, dock kan vegetation behöva röjas i spellinjen. Några övriga kulturhistoriska lämningar kan påverkas.

Två torp har funnits till del inom det område som planeras som golfområde. Enligt Torp och gårdar i Huddinge (Hembygdsföreningen, 1999) finns Hökärr, eller Christineberg, upptaget i husförhörlängderna från 1751. På 1870-talet uppförs nuvarande huvudbyggnad. Det andra torpet Nytorp tillkom under 1800-talet slut men det är oklart när Nytorps torpstuga och övrig bebyggelse försvann.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Kurt Lundvall

planarkitekt