


Karl-Erik Lindholm
Kommunsekreterare

Förslag till
detaljplan 1 för del av
TANG (golfanläggning)
Upplands-Bro kommun
Stockholms län

Nr 8907

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Grundkarta i skala 1:4000
- Plankarta, skala 1:4000, med bestämmelser
- Illustrationsplan (banlayout m m)
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att säkerställa mark för byggande av en golfbana (2 x 18 hål) och med den tillhörande övriga anläggningar såsom klubbhus, restaurang, dagkonferensanläggning, parkering m m.

Idén är alltså att bygga och driva en anläggning med högklassig golf-, konferens- och rekreationsverksamhet med stor vikt på trivsel och service. När golfbanan inte utnyttjas för spel är hela området tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Under den tid som området används för golfspel kan av säkerhetsskäl endast körvägar, stigar och motions slingor vara tillgängliga för det rörliga friluftslivet.

Anläggningen kommer att göras tillgänglig från väg 907, genom Brunna industriområde (Effektvägen), via en ny allmän lokalgata från korsningen Effektvägen-Kraftvägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger väster om Brunna industriområde, mellan Lejonsdals naturreservat och Svea Livgardes (I1:s) övningsområde. Anläggningen kommer att synas från E18.

Areal

Planområdet är ca 130 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar i stort sett hela fastigheten Tang 2:2, vilken ägs av Anders Sjö, Stora Ekeby gård, Bro. Golfetablering AB, Stockholm, har slutit ett 49-årigt arrendeavtal med ägaren Anders Sjö. Markägoförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN

Kommunala beslut Kommunstyrelsen har i beslut 1988-10-13 § 229 uttalat sig positivt till Affärsgolf AB:s planer på en golfanläggning på fastigheten Tång 2:2.

Detaljplanen bygger på ett PLANPROGRAM som upprättades i december 1988. Kommunstyrelsen godkände programmet 1989-02-02 § 51 och gav samtidigt byggnadsnämnden detaljplaneuppdrag.

Översiktliga planer

Planområdet är i Kommunöversikten, antagen av kommunfullmäktige 1977-03-28, beläget dels inom område för jord- och skogsbruk med kulturhistoriskt bevarandeintresse, dels inom ett utredningsområde, reserverat för byggnadstipp.

Området är inte aktuellt för framtida tätortsutbyggnad i det pågående översiktsplanarbetet.

Detaljplaner

Planområdet är till största delen ej tidigare planlagt. Viss del av den planerade lokalgatan är dock belägen inom stadsplan 3 för Brunna industriområde, fastställd av länsstyrelsen i Stockholms län 1977-12-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Pågående markanvändning Nuvarande huvudsakliga markanvändning är jord- och skogsbruk (23 ha åker, 109 ha skog).

Riksintressen Några riksintressen är inte redovisade inom området.

Fornlämningar och byggnadsminnen Enligt fornminnesinventeringen finns två lämningar inom området, nr 10 och nr 157. Fornminne nr 10 består av naturliga stenanhopningar samt en grop (möjligen spår av en källare) och nr 157 av en fördämningsvall och en sockengränsmarkering. Fornminnena torde inte behöva beröras av utbyggnaden.

Planförslag

Golfbana

Med hänsyn tagen till landskapets förutsättningar, i form av topografi, vegetation m m, är avsikten att bygga två 18-håls golfbanor av hög klass för tävlingar och klubbverksamhet.

Drivingrange, chip/pitchbana och puttinggreen kommer att byggas i anslutning till golfcentrum. Banlayout framgår av illustrationsplan.

Byggnader

Golfcentrum kommer att ha byggnader för shop, klubbverksamhet (omklädnad, bastu, gymnastik), restaurang, dagkonferensanläggning (ca 100 personer), verkstad och förråd.

Övriga anläggningar

Parkeringsanläggningen planeras rymma mellan 150-200 bilplatser.

Körvägar, stigar och motions slingor kommer också att anläggas. Dessa kommer att vara tillgängliga för gång- och cykeltrafik för det rörliga friluftslivet.

Ett internt bevattningssystem för banorna kommer att anläggas. Det kommer att ta sitt vatten från anlagda dammar i anslutning till befintligt dike.

Naturmiljö

Golfanläggningen innebär en omgestaltning av jord- och skogslandskapet till ett öppet och luftigt landskapsrum med stora gräsytor (banorna) och sammanhängande trädbestånd med skogsbryn och dungar. En riktigt anlagd golfbana är en positiv naturupplevelse för golfspelaren och även för friluftsmänniskan. Under vintern, när golfbanorna inte utnyttjas, är hela området disponibelt för rörligt friluftsliv.

Gator och trafik

Från gatukorset Kraftvägen-Effektvägen anläggs en ny lokalgata (vägbredd enligt kommunens normer) genom västra delen av Brunna industriområde. Detaljplanförslaget omfattar även den föreslagna lokalgatans dragning över fastigheterna Garpeboda 1:3, Viby 19:17, Viby 19:18 och Viby 19:1 ned till befintliga gator, Effektvägen-Kraftvägen, i Brunna industriområde. Lokalgatan kommer senare att vara matargata till planerat industriområde inom fastigheten Viby 19:1. Körbanan kommer att utformas så att även utrymme för gång- och cykeltrafik kan erhållas.

Över fastigheterna Viby 19:17 och Garpeboda 1:3 finns ett arrendeavtal för byggande av lokalgata.

Vatten och avlopp

Alla byggnader inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Befintliga va-ledningar finns i Effektvägen. Nya va-ledningar föreslås följa den nya lokalgatan.

I anslutning till det öppna diket i området, kommer det att anläggas ett system av dammar. Dessa kommer att ta omhand regn- och ytvatten. Från dammarna planeras ett lokalt bevattningssystem för golfbanorna.

Efter kontakter med Lantbruksnämnden och SMHI har följande beräkning gjorts för tillgång och behov av vatten för golfbanorna:

Genomsnittlig årsnederbörd i området är ca 600 mm enligt SMHI:s statistik med juli/augusti som nederbördsrikaste månader. Denna nederbörd fördelar sig enligt Hydrologiska enheten, SMHI, på:

200 mm avdunstning
200 mm som tas upp av växtligheten
200 mm som avrinner från området via dränering

Avrinningsområdet för mark som dräneras via golfbanemarken är 205 hektar enligt Lantbruksnämndens beräkningar. Den nederbörd som avrinner via området, ger följande volym vatten:

$$\frac{205 \text{ ha} \times 200 \text{ mm} \times 10.000}{1.000} = 410.000 \text{ m}^3$$

Denna volym är i genomsnitt tillgänglig för magasinering i dammar inom området. Från magasinerna sker även viss avdunstning, som kan utgöra ca 10%, och då återstår ca 370.000 m³, som kan utnyttjas för bevattning.

Behovet av vatten för full bevattning av greener och fairways på en 36-håls golfbana uppgår, om Golf förbundets rekommendation följs, till ca 9.000 m³/vecka. Bevattningsperioden kan antas sträcka sig från mitten av maj till in i juli eller 6-8 veckor. Vattenbehovet uppgår då teoretiskt till 72.000 m³. I praktiken bevattnas sällan samtliga hål, varför vattentillgången blir mindre, ca 50-60.000 m³ eller ca 15% av tillgängligt magasinerat vatten.

Vattnet skall lagras i dammar på lämpliga områden av golfbanan. Dammarna kommer att utföras så att de blir djupa för att minska avdunstningen och med en tät botten för att förhindra läckage. Vattenmagasinen skall dimensioneras så att även om tillrinningen avtar under en viss tid, så skall det finnas volym så att inte dammarnas nivå sjunker alltför lågt. Enligt markägaren har aldrig avrinningen genom området upphört under torra perioder, varför viss påfyllning sker kontinuerligt. Dammarnas volym skall uppgå till minst 25.000 m³ som minimum. Exakt beräkning av dammarnas placering och volym måste anstå till banlayouten är fastlagd i detalj. Det väsentligaste i detta skede är att konstatera, att det finns mer än tillräckligt med vatten i området. Landskapsarkitekten, som ritat banan, bedömer dessutom att det är lätt att borra och få mera vatten från området om behov skulle uppstå i framtiden.

El och värme

Befintlig el-luftledning från Lillboda (I1) föreslås flyttad till en ny sträckning längs planerad angöringsväg. Elförsörjning till golfanläggningen föreslås ske från en transformatorstation inom området, lämpligen placerad i anslutning till parkeringen.

Byggnaderna kommer att uppvärmas med olja/el.

Miljöpåverkan

Greener och fairways omfattar ca 40 ha av fastighetens ca 130 ha. Dessa kommer att gödslas med ca 1.000 kg rent kväve och ca 200 kg rent fosfor per år. Besprutningen/år är:

Fungicider:	Boydor, ca 12 kg
Herbicer:	Benasalox, ca 40 kg
Fenoxiättiksyror:	0 kg

I förhållande till jordbruket är det en halvering av gödslings- och besprutningsmängden på en fördubblad yta. På ca 23 ha brukad åkermark tillföres följande per år: kväve (rent) 2.875 kg, fosfor 460 kg, NCPA 34,5 liter, Ncoprop 69 liter och Tilt 23 liter. Ingen skogsgödsling förekommer.

Bevattningskommissionen kommer att ske med ett internt yt- och regnvattensystem. Anläggandet av golfbanan bedöms inte i någon nämnvärd omfattning påverka grundvattentillrinningen i området, eftersom det vatten som samlas upp i dammarna återförs till området via bevattningskommissionen.

Övriga planförutsättningar

Norr om och intill Tång 2:2 ligger Kungsängens (Svea Livgardes) övnings- och skjutfält. Här förekommer skjutning med olika vapen året runt. Säkerhets- och skyddszoner för denna verksamhet ligger helt inom militärens egna markområden.

Större delen av planområdet ligger inom bullerzonen 65 dB(A). Påpekas kan att golfspel ofta förekommer inom bullerstörda områden.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1995-12-31.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN
m fl

Arkitekt Göran Dangemark, Växjö, har upprättat det planförslag som låg till grund för samrådsremissen.

Banlayouten har utarbetats av Jeremy Turner, Söderblom & Palm, Falun.

För den formella detaljplanen och de omarbetningar som gjorts i materialet svarar stadsarkitektkontoret i Upplands-Bro kommun, genom stadsarkitekt Åke Edlundh och plansekreterare Inger Norsell. Stadsarkitektkontoret svarar även för handläggningen av detaljplaneärendet.

STADSARKITEKTKONTORET 1989-05-18



Åke Edlundh
Stadsarkitekt