

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta i skala 1:4000, upprättad 1999-06-23, reviderad 1999-09-20, innehållande:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning upprättad 1999-06-23, reviderad 1999-09-20

Genomförandebeskrivning upprättad 1999-06-23, reviderad 1999-09-20

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:4000, upprättad 1999-06-23, reviderad 1999-09-20

Utlåtande daterat 1999-05-17

Samrådsredogörelse daterad 1999-03-04

Planprogram antaget 1998-09-01

Fastighetsförteckning daterad 1998-12-18

Geoteknisk utredning daterad 1999-02-24

Dnr 98/427

Detaljplan för

UTÖKAD GOLFBANA KINNA

Lydde 1:2 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1999-06-23

Reviderad 1999-09-20



Hans Törngren
Planarkitekt



Hans Törngren
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet för Marks Golfklubb att utöka sin nuvarande 18-hålsbana med ytterligare 9 hål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget sydväst om Brättingstorpsvägen i anslutning till den befintliga golfbanan. Området berör fastigheterna Lydde 1:2 och 1:3 samt Brättingtorp 1:1 och 4:2.

Planområdet omfattar ett c:a 42 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Marken ägs i huvudsak av kommunen (Lydde 1:2 och 1:3) och Örby församling (Brättingtorp 1:1, vilken förvaltas av Egendomsnämnden i Göteborgs stift).

Brättingtorp 4:2 ägs av Håkan Lennartsson.

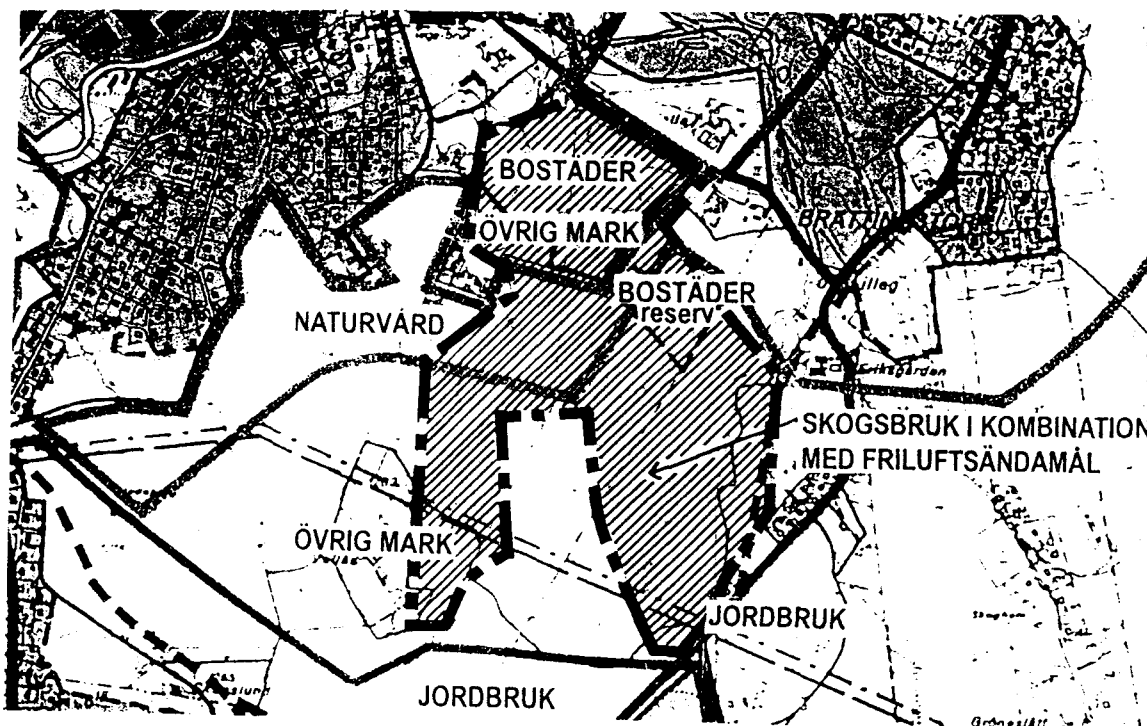
Markägförhållandena även för angränsande mark framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägareförteckning.

Avsikten är att Marks Golfklubb genom avtal ska arrendera erforderlig mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen 1990-06-26, (se utdrag nedan) är planområdets norra del avsatt för *bostäder* eller *reservområde för bostäder*. I övrigt är större delen utlagt för *skogsbruk i kombination med friluftssändamål*. En mindre yta övrig mark finns med och marginellt i söder och öster berörs område för *jordbruk*. Planområdet berörs också av *bevarandeintresse för naturvård* i ett smalt stråk över den mellersta delen.



Detaljplaner och program för planområdet

Någon gällande detaljplan finns inte inom planområdet.

Ett planprogram har upprättats och detta har 1998-09-01 antagits av kommunfullmäktige som underlag för detaljplaneförslaget.

Miljökonsekvenser

En *Miljökonsekvensbeskrivning* enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den här aktuella detaljplanen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. En sådan erfordras och ska upprättas endast när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kap.

I det antagna planprogrammet har konsekvenserna i stort av en utbyggd golfbana, vad gäller landskapsbild, naturmiljö, friluftsliv, hälsa och säkerhet samt naturresurs-hushållning, behandlats och prövats.

I detaljplaneförslaget kommer därför endast att studeras en noggrann anpassning av de nio tillkommande hålen till de naturvärden som finns i området och detta behandlas i planbeskrivningen under rubriken "Mark, vegetation och naturmiljö" nedan och i "Genomförandebeskrivningen".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och naturmiljö

Marken inom planområdet utgörs till större delen av kuperad terräng med uppstickande bergpartier. Vegetationen, i huvudsak barrskog, är i regel riklig. Åkermark förekommer enbart i mindre partier i söder och öster.

I gällande fördjupad översiktsplan för centralorten berörs planområdet av av *bevarandeintresse för naturvärden* i ett smalt stråk. Enligt rekommendationerna ska här särskild naturvårdshänsyn tas enligt § 21 i skogsvårdslagen, lövskog och ängs- och hagmarker bör bevaras samt bryn särskilt vårdas.

I senare upprättad *Naturvårdsplan i Marks kommun*, antagen 1992-04-28, finns inget naturvårdsobjekt upptaget inom planområdet men två öppna diken omfattas av generellt biotopskydd för jordbruksmark.

En utökad golfbana enligt planförslaget berör endast marginellt de skogklädda höjderna och sammanhängande bryn avses sparas, som framgår av illustrationsplanen. Undantag från det generella biotopskyddet för berörda diken ska särskilt behandlas av länsstyrelsen.

Med de planerade nya hålstäckningarna bedöms påverkan för naturmiljön och landskapsbilden endast bli marginella. Hålstäckningarna har studerats i detalj och i genomförandebeskrivningen redovisas de speciella hänsyn som ska tas vid utbyggnaden av vissa hål.

Fornlämningar

En fornlämning R nr 231 finns registrerad i Lyddeområdet. Lämningen har identifierats som en trolig stensättning för en grav belägen på ett bergkrön som inte berörs av planområdet eller golfanläggningen.

Beträffande eventuella fornlämningar i övrigt i området så har länsstyrelsen, Västra Götalands län 1999-05-05 beslutat om att en särskild arkeologisk utredning ska ske i området. Vid denna har en tidigare okänd fornlämning upptäckts, vilket resulterat i att ett av golfhålarna flyttats (hål nr 2) och plankartan har kompletterats med en bestämmelse om skydd för fornlämningen i detta område.

Geotekniska förhållanden

Som underlag för tidigare planarbete i området så har GF-konsult, Göteborg, utfört geotekniska undersökningar i området, dels 1973 och dels 1981. Sammantaget täcker dessa undersökningar större delen av det nu aktuella planområdet. Vidare har en kompletterande utredning utförts av Scandiaconsult, Halmstad, 1999-02-24.

Marken består huvudsakligen av kuperad skogsterräng med uppstickande områden med berg i dagen. Ängs- och åkermark förekommer i mindre omfattning. Större delen av undersökningsområdet ligger ovanför högsta kustlinjen enligt geologisk beskrivning, på nivån +80 till +85. Ovan högsta kustlinjen utgörs jorden i huvudsak av fast morän och därunder av sediment, grus till fast lera. I övergångszonen mellan moränen och sedimenten kan svallsediment (sand-silt) förekomma. Leran är mycket fast med en uppmätt odränerad skjuvhållfasthet som i regel är högre än 100 kPa. Mindre partier med moss- och sankmark förekommer i vissa dalgångar.

Stabiliteten inom planområdet bedöms som helt tillfredsställande. Någon nämnvärd påverkan genom den planerade golfbanan bedöms ej ske.

Markens fasthet och bärighet är generellt god till mycket god varför uppfyllnader och schakter bedöms kunna ske i normal omfattning utan speciella restriktioner. Dock är markens bärighet lokalt dålig i sankmarksområden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Som framgår under rubriken *Översiktliga planer* ovan så överensstämmer inte planförslaget med den fördjupade översiktsplanen för centralorten. Bl.a. så har planområdets norra del reserverats för bostäder i denna. I samband med att planprogrammet antogs prövade kommunen denna förändring av markanvändningen och ändringen avses inordnas i det nu pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan.

Komplementbyggnader

Någon byggnadsrätt har inte införts inom planområdet med undantag av en mindre yta kring befintligt förråd i anslutning till driwing-rangen söder om Brättingstorp-svågen mitt emot klubbhuset.

Eventuellt erforderliga mindre byggnader, såsom pumphus till bevattningsanläggningen o.dyl., ska kunna få uppföras inom golfbanans område utan speciellt orienterad byggrätt i detaljplanen.

Markanvändning, arbetsområden

Ur verksamhetssynpunkt är läget för den befintliga golfbanan mycket lämpligt. Med sin närhet till Kinna centrum är läget, i golfbanesammanhang, ovanligt lättillgängligt. Den föreslagna utökningen passar väl in i förhållande till klubbhus, parkeringar och övningsbana (driwing-range). För golfklubben innebär en utökad bana till 27 hål en möjlighet till större medlemsantal samt blir attraktivare för gästspelare. En utökad bana är också attraktivare för näringslivet, där golf kan sägas vara en inte alltför obetydlig tillgång vid företagsrepresentation och vid val av etablering. Just Kinnabanans centrala läge i samhället höjer ytterligare attraktionen.

Ett begränsat skogsbruk bedrivs i området och bedöms kunna fortsätta relativt ostört. Tillfarten till skogsområdet för skogsmaskiner och bilar har säkrats med bestämmelsen om skogsbilväg från Brättingstorpsvägens södra sträckning.

Byggnadskultur

Planområdet är obebyggt men gränsar i norr mot riksintresse för kulturminnesvården i form av sydligaste delen av bevarandeområdet "Häggåns dalgång". Inom detta område finns Villa Valla som är klubbhus för den befintliga golfbanan.

I den nordvästliga delen av planområdet berörs området kring Lydde gård som betecknats som "stort kulturhistoriskt värde och av väsentligt lokalt intresse" för Marks kommun.

Exploatering i den form den aktuella utvidgningen av golfbanan utgör bedöms inte störa bevarandet och vården av dessa miljöer.

Friytor och friluftsliv

Några vatten med fiskeintressen finns inte inom eller i anslutning till planområdet men viltstammarna är, liksom i Brättingstorp och Vallås, stora. En regelbunden jakt bedrivs i området. Utöver jakten utnyttjas planområdet inte till någon organiserad fritidsaktivitet men får ses som en tillgång för besökare för promenader, svampplockning och naturupplevelser.

En utbyggnad enligt förslaget ger en begränsning av rörelsefriheten för dessa aktiviteter eftersom dalgångarna kommer att användas för golfspel. Dalgångarna är idag emellertid delvis igenväxta och svårforcerade, varför det är höjdpartierna som framför allt ses som attraktiva.

För att ge allmänheten fortsatt tillgång till dessa höjdpartierna så har i planförslaget inlagts bestämmelser om dels gångförbindelse från Rättarevägen i väster och dels skogsbilväg från den södra delen av Brättingstorpsvägen.

En utbyggd golfbana kan snörika vintrar, då golfspel inte kan bedrivas, bli attraktiv för vintersport (skidåkning, pulkaåkning o. dyl.) i den starkt kuperade terrängen och därmed göra tillgängligheten än mer angelägen.

Hur viltstammarna kommer att reagera vid en utbyggd golfbana är svårt att beräkna. En utökad mänsklig aktivitet i området kan, åtminstone beträffande större vilt, verka avskräckande. Problemet ska emellertid inte underskattas och därför ska, innan utbyggnaden, en åtgärdsplan med avtal upprättas mellan områdets jaktlag och golfklubben för att säkra fortsatt erforderlig jakt. Det ska observeras att tillstånd för jakt inom detaljplanerat område måste sökas vid polismyndigheten.

Trafik och parkering

Den föreslagna utvidgningen av golfbanan avgränsas både i nordost och sydost av Brättingstorpsvägen som har en halvcirkelformad sträckning runt planområdet. Den norra delen av vägen är huvudtillfart till den bef. golfbanan och dess klubbhus och parkeringar. Det är rimligt att anta att den planerade utbyggnaden av 9 hål ger en utökad trafik från centrum men denna del av Brättingstorpsvägen är av god klass och försörjer i huvudsak golfbanan och sydligaste delen av Brättingstorp. Några speciella åtgärder, med anledning av en utökad golfbana, bedöms inte erfordras.

Däremot kan klubben behöva utöka med ytterligare biluppställningsplatser i anslutning till sin befintliga parkering intill klubbhuset. Förslag till en sådan utökning och bygglovsansökan bör göras i anslutning till nybyggnaden av den utökade golfbanan. Befintlig tillfart bör användas.

Störningar

I anslutning till planområdet finns en handfull bostadshus (villor). Inga av dem ligger i omedelbar närhet av något planerat golfhål och bedöms inte få några olägenheter av den utökade banan. Emellertid ska utslagsplatserna för hål 7 och 9 speciellt studeras och arrangeras så att risk för nedslag på villatomter elimineras.

Planerade hål nr 6 och 9 avslutas med green intill Brättingstorpsvägen och här har bestämmelse införts om att greenerna ska avskärmas mot vägen med ett minst 6 meter högt skyddsstängsel för att förhindra att bollar slås ut på vägområdet.

För den befintliga golfbanan finns speciella restriktioner för gödsling och ogräsbekämpning med anledning av att den berör skyddsområde för vattentäkt samt att den ligger utmed Häggån. För den nu planerade utökade banan finns inte dessa speciella förhållandena och för området ska tillämpas de allmänna bestämmelser som gäller för grönytor i kommunen i övrigt.

Tekniska anläggningar och försörjning

Området genomkorsas av en 130 kV kraftledning på stolpar. Ledningen avses bibehållas i oförändrad sträckning och hänsyn till detta har tagits vid planeringen av de olika hålsträckningarna.

Klubbhuset är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät och någon ytterligare anslutning bedöms inte erfordras. Bevattning planeras ske genom sammankoppling med klubbens befintliga bevattningsanläggning.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERING

Efter den arkeologiska utredningen har plankartorna reviderats med att golfhål nr 2 flyttats och en bestämmelse införts för "skyddat område enligt lagen om kulturminnen 2 kap. 6 §".

Dnr 98/427

Detaljplan för
UTÖKAD GOLFBANA KINNA
Lydde 1:2 m. fl.
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret Reviderad 1999-09-20
Marks kommun
Kinna 1999-06-23

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom
planarkitekt Hans Törngren.
Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäterimyndigheten
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet för Marks Golfklubb att utöka sin nuvarande 18-hålsbana med ytterligare 9 hål.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av byggnadsnämnden.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen *allmän-plats-mark*.

För *åtgärder på kvartersmark* (N), inklusive gångförbindelse från Rättarevägen in mot det centrala höjdpartiet, svarar Marks Golfklubb.

För *elförsörjningen samt bef. kraftledning* (I) svarar Vattenfall Västrät AB.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för *vatten- och avlopp*, men erfordrar ingen anslutning.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 3:e kvartalet 1999.
Marks Golfklubb genomför projektet.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT, AVTAL

Någon fastighetsreglering anses inte erfordras med anledning av planförslaget.

Det ska emellertid observeras att golfklubbens tillgång till marken inom planområdet ska säkras genom arrendeavtal med resp. markägare.

Vidare ska avtal upprättas med kommunen resp. Vattenfall Västrät AB om skogsbruket resp. om tillsyn och underhåll av bef. kraftledning.

Avtal angående detaljplanekostnaderna har upprättats mellan golfklubben och kommunen.

4 EKONOMI

För kostnaderna för planändringen, utbyggnad av golfhålerna samt övriga åtgärder som regleras i detaljplanen svarar Marks Golfklubb.

Golfklubben ska vidare i samråd med gatukontoret svara för att en gångbana utmed Brättingstorpsvägen anordnas mellan hål 6 och 7.

5 UTBYGGNADSBESTÄMMELSER

Generellt ska skogsbrynen enligt bestämmelserna sparas i enlighet med illustrationsplanen. Här ska iakttas att brynen ges en naturlig utformning och ej städas till parkkaraktär. Härvid ska iakttas att stående döda och döende träd sparas samt fallna träd inte förstöras utan, om de är störande för golfspelet, forslas in och läggs i skogen en bit från brynen.

Diken och bäckar som inte nämns nedan ska i största möjliga utsträckning hållas öppna. Vid anläggning av dammar ska genomförandet göras till förmån för i området naturligt förekommande vattenlevande djur och växter.

Därutöver ska vid genomförandet och utbyggandet av hålen 1, 2, 3 och 9 följande bestämmelser iakttas:

HÅL 1

Åkerholmen mellan hål 1 och 9 ska bevaras. Sly får röjas kring ekarna och boken.

Hasselbeståndet och den döda ekgrenen som ligger ut mot åkern ska bevaras orörda.

HÅL 2

På plankartan markerat område mellan hål 2 och 3 skyddas av bestämmelse enligt kulturminneslagen.

HÅL 3

Diket väster om hålet hålls öppet och kan ges större vattenspegel.

HÅL 9

Bef. stenmur restaureras genom att nedrasade stenar läggs upp.