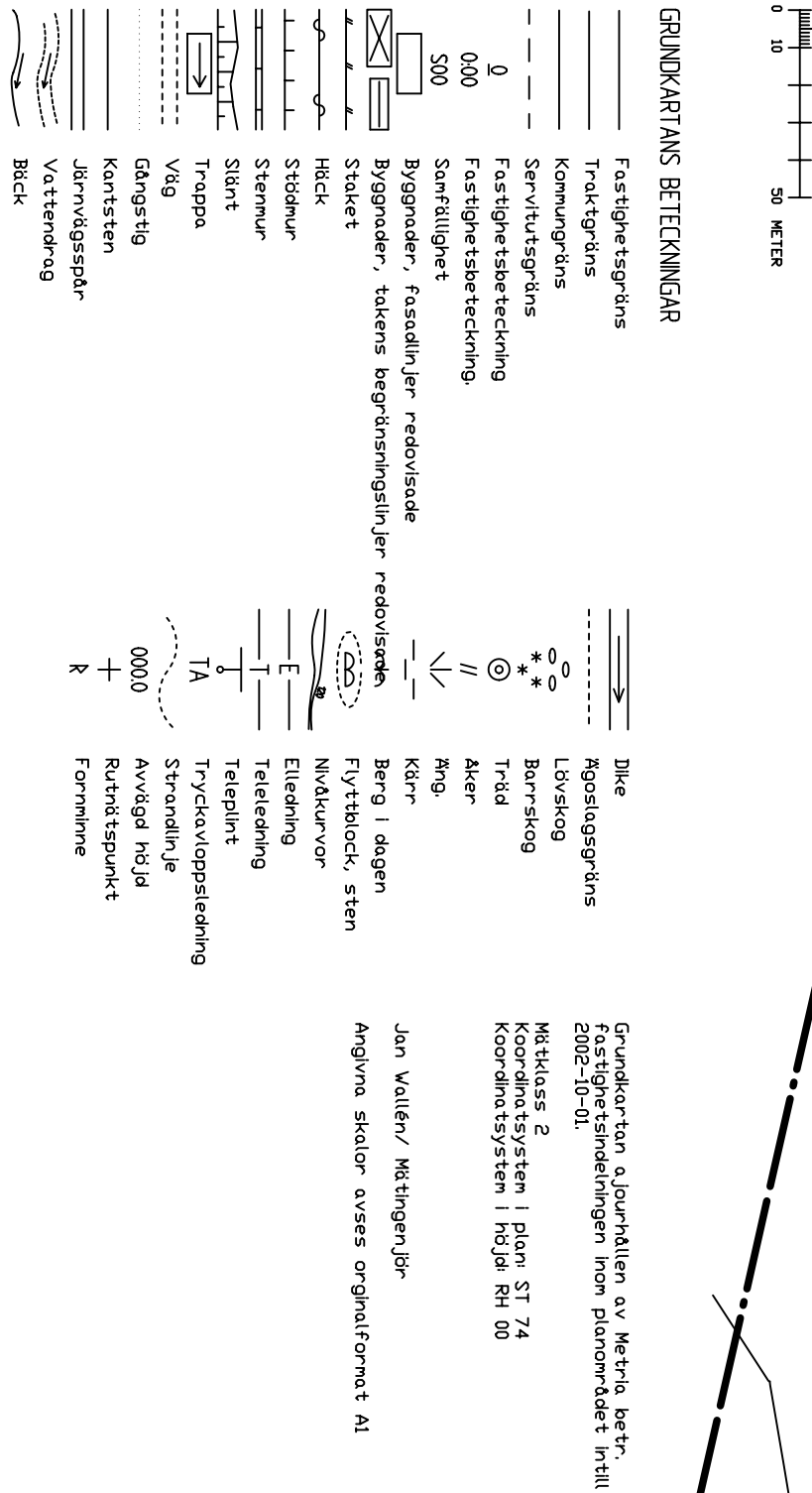


PLANKARTA

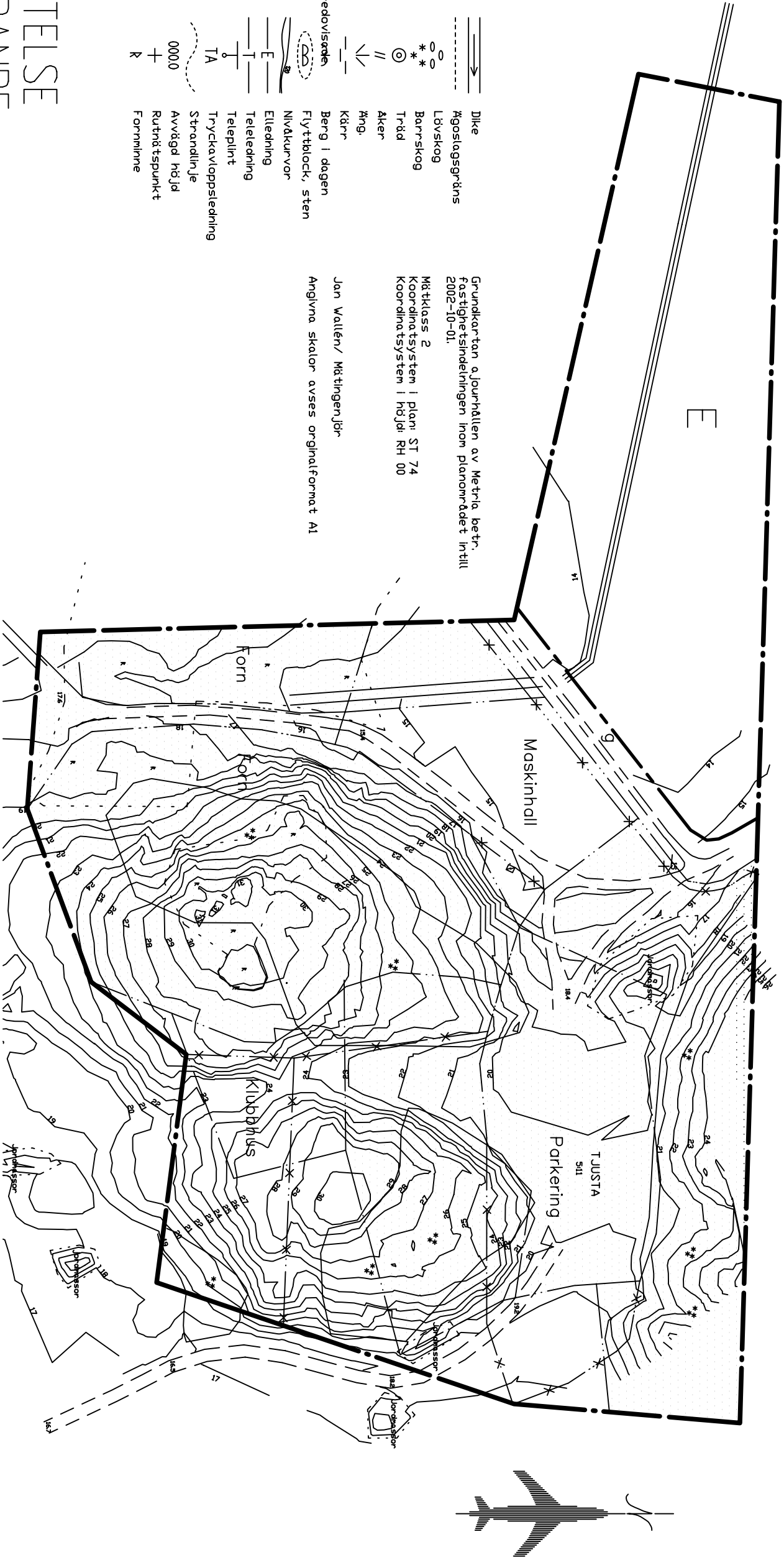


Grundkartan a jourhållen av Metria betr. uppgiftsändringen inom planområdet i till 2002-10-01.

Måtklass 2
Koordinatsystem i plan: ST 74
Koordinatsystem i höjd: RH 00

Jan Wallén/ Mätningen Jär

Angivna skolor avses orginalformat AI



SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE ENKELT PLANFÖRFARANDE

Tillägg till detaljplan för golfbana vid Tjusta Gård inom fastigheten Tjusta 5:11 i Sigtuna kommun, Stockholms län, lagakraftvunnen 1993:1230, detaljplan löpnummer 179, Planen omfattar två delområden.

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

Fastigheten Tjusta 5:11 berörs av detaljplan för golfbaneområdet lagakraftvunnen 1993:1230. Fastigheten är belägen ca 9 km östsydost om Västra och ca 7 km sydost om Arlanda flygplats. Planen avser att möjliggöra utbyggnad av golfbana med tillhörande klubb- och servicefunktioner.

Marklov har givits för schaktings- och flytnadsarbeten för golfbanan och arbetena pågår fr. (januari 2004). Vid planeringen av anläggningens klubb- och servicefunktioner mm har fastighetsägaren framfört önskanl om förändringar av byggnadens lokalisering, omfattning av delområdernas markanvändning samt ett förändrat system för dagvattenhantering. En ny detaljerad digital grundkarta har genom Metrias försorg tagits fram för klubbhusområdet med närmaste omgivning efter marktekongressen under hösten 2003. Den nya kartinformationen visar att

förnämning nr 239 har ett anmörnta planläge än vad som redovisas i gällande detaljplan. Förändringarna, som beskrivs i det följande mer detaljerat, har av stadsbyggnadskontorets bedömning nr 239 har ett anmörnta planläge än vad som redovisas i gällande detaljplan. Förändringarna, som beskrivs i det följande mer detaljerat, har av stadsbyggnadskontorets bedömning nr 239 har ett anmörnta planläge än vad som redovisas i gällande detaljplan.

avvika från den gällande detaljplanen och inte kan betraktas som mindre avvikelser utan kräver en planhandling. Gällande detaljplan berörs inom två delområden, dels i den norra delen omfattande området till klubbhus, reningsanläggning mm, samt dels för bebyggelseområde för maskinhal i den västra, mellersta delen.

Maskinhal

I gällande plan är en maskinhal placerad i golfbanans mellersta och västra del. Området är ca 1800m2 stort och beläget vid koordinaten x:10200, y:23840 enligt Rkeis koordinatsystem. Denna placering anses i dagsläget vara olämpligt periferi placerad och bör utgå. Därför har en ny placering föreslagits på tidigare åkermark omedelbart söder om golfbanans entré. Tillärt samordnas med befintlig entreväg till Tjusta 5:11 som avses behållas och regleras med servitut. Tillärt till maskinhalen sker inte från tillfartsväg till Tjusta 5:7, 5:10 (markerad med titel g på plankartan).

Markområdet har studerats med avseende på de geotekniska förutsättningarna (Geoteknik undersökning utförd av SWECO VAB AB 2003:1103 genom Fredrik Nordqvist). Området består av lös lera med varierande måktighet, överlagrad med ett tunt lager lerskompaktera. Den geotekniska utredningen indikerar att en byggnad bör placeras på den plana delen en bit ut från fastmarksgränet i öster för att få enhetliga förutsättningar för grundläggningen. Grundläggning med pålar förutsätts. Uppfylt på den lösa leran medför sättningar. Överslagsmässigt kan sättningarna beräknas till 40% av trynadsdjupen.

Klubbhus

I gällande detaljplan är ett område för klubbhus redovisat inom ett höjdparti i planområdets norra del. Denna placering har visat sig komma i konflikt med tänkt placering av den första utslagsplatsen som placeras inom höjdpartets östra del. Ett nytt läge för klubbhuset har därför studerats i ett läge något västerut. Den nya placeringen av klubbhuset ger möjlighet att behålla ta tillvara de terrängmässiga förutsättningarna genom att förankra byggnaden på båda sidor om den trånga dalsänka som delar höjdpartiet. Byggnaden inpassas därigenom varnsamt i den befintliga

terrängen som kan bevaras relativt orörd. Dalsänkan utnyttjas som entreväg för klubbhusets gårdar och byggnaden kan lyftas upp med fri passage i ett under plan. Separat tillärt för varutransporter till del övre planet sker via en ny väg med anslutning från parkeringsområdet i norr. Vägen blir relativt brant men genom att planera vägen i en mjuk böge in till gräns för formnime kan lutningen maximeras till ca 6%. Lutningen är acceptabel med tanke på att varutransporterna huvudsakligen sker under barnmarkslid. Den i gällande detaljplan redovisade tillfartsvägen från öster kan därför utgå.

De i gällande detaljplan föreslagna tennisbanorna i anslutning till klubbhuset planeras inte att utföras. Möjligheter finns att kunna bevara delar av den befintliga skogsvegetationen som därigenom kan bidra till att inrama klubbhuset och ge en visuell avskärmning från parkeringsplatsen i norr.

Fornnimeshånsyn

Klubbhusets placering in till förnämning nr 239 (gravfält från yngre järnålder), har 2003/09/11 på plats diskuterats med länssyttelsens kulturmiljöenhet / birådade länssantikvarie Gösta Magnusson. Vid mötet överenskomts att ett 22 meter brett byggnadsfritt område skall lämnas runt fornminnet. Den nya detaljerade karteringen av området visar att den i gravfältet ingående gravvägen är placerad något längre västerut än vad som redovisats på gällande detaljplanekarta. En mindre justering av fornminnesavgränsningen för att inehålla det ovan nämnda byggnadsfria området har därför föreslagits. En hörnavskärning om ca 150 m2 av fornminnesområdet sker i dess norra hörn som innebär en befintlig transformationsstation och möjliggör dragning av avloppsledning. En skidspelplan för fornminnet skall upprättas. Gravfältet är inte aktuellt för arkeologisk undersökning eller bortlaggande.

Planeringen berör även förnämning nr 15, (Kyslinge gamla bytom), i delen upp mot förnämning nr 239 öster om den gamla vägen. Här finns bebyggelseändamål efter en husgrund (ladugård 14x35 m) samt ytterligare en husgrund (ladugårdstryggel? 5x5 m). Enligt uppgift revs byggnaderna 1946. Lämnningarna har efter överenskomelse med länssyttelsens kulturmiljöenhet täckts över med ca 0,5 meter jordmassor för att etablera utslagsplats för golfbana. Bebyggelseändamålen lämnas i övrigt orörda.

Område för drivningränge

Inom den nordöstra delen av höjdpartiet för klubbhus planeras en drivningränge med utslag åt öster. Området för parkering minskas för att möjliggöra utbyggnaden av drivningränge i anslutning till utslagsplatserna upptrs en mindre byggnad, ca 200 m2, för instruktorsbås, utrymning av redskap mm.

Område för reningsanläggning mm.

Den gällande detaljplanen anger att dag- och dränvatten från golfbanan skall samlas i lågpunkt belägen i planens nordvästra del och återanvändas för bevattning av golfbanan eller behandlas genom filtrering och infiltration i mark. En förnyad utredning utförd av va-ingenjör Ulf Pilo 2003:12/04 har visat att den tidigare föreslagna infiltrationsanläggningen inte är lämplig att utföra pga. konstaterat högt grundvattenstånd och alltför låga jordlager. Istället föreslås att reningen av dag- och dränvatten sker genom en anlagd vålmärk med en yta av ca 20000 m2 och en magasinvolym om ca 20000 m3. Från våltemagaset tas vatten till inlagshorn för bevattning och återanvändning. Vid höga flöden breddas vattnet ut i utloppssånnan efter att ha passerat vålmärket. Denna lösning reducerar användningen av konsignöset för gödning av golfbanan och utsläppen av närsalter reduceras. Breddat vatten efter vålmärket reduceras även på närsalter

Tillägg till och upphävande av

PLANBESTÄMMELSER

Underliggande detaljplan gäller jämsides med detta tillägg

GRÄNSBETECKNINGAR

----- Planområdesgräns
----- Användningsgräns
----- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen för hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

E

Reningsanläggning för drän- och dagvatten från golfbanan samt för avloppsvatten från klubbhus, golfbana eller bebyggelse i övrigt får ej anläggas

MARKENS ANDRANDE

maskinhal

Byggnader för garage, verkstäder, maskinförråd, reningsverk, näststation och personalutrymmen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebiden för tillägg och berörd del av underliggande detaljplan är fem år från den dag tillägget vunnit laga kraft.

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

✖-----✖ Egenskapsgräns som skall utgå

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

E1

Anläggning för filtrering av dagvatten och reningsverk för avloppsvatten.

Golfbana eller bebyggelse i övrigt får ej anläggas
För delområde, vid koordinaten x:10200, y:23840 enligt Rkeis koordinatsystem, betecknat "maskinhal" i underliggande detaljplan, skall bestämmelsen "maskinhal" utgå. Detta visas inte på föreliggande plankarta.

maskinhal

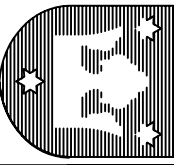
Byggnader för garage, verkstäder och maskinförråd.

MEDEVERKANDE KONSULTER

Planförfattare:

Planhandlingarna har framtagits av

Bengt Freij Arkitekt SAR / MSA

	SIGTUNA KOMMUN	BRUK:
Stadsbyggnadskontoret	STADSBYGGNADSKONTORET	SAMRÅD BTN 2004-01-22
		ANFÄNGANDE BTN 2004-03-23
		LÅGKRAFT 2004-05-07
Södergatan 20, 195 85 Mörsås, Tel. 08-591 260 00		

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR GOLF BANA VID TJUSTA GÅRD INOM DEL AV TJUSTA 5:11 (KYSINGE GOLF)

MÄRSTA DEN 23 MARS 2004

GREGER GARNVALL	RIKAD AV	DNK
PLM- OCH BYGGDINGCF	BF	03/705 224Å
SKALA A2=1: 2000		