

ANTAGANDEHANDLING

Planförslaget består av en textdel (denna handling) samt plankarta med illustration (skala 1:5000) och planbestämmelser.

Denna handling innehåller:

- planbeskrivning
- planbestämmelser
- genomförandebeskrivning
- förminskad plankarta
- samrådsredogörelse
- planförfattarens yttrande
- utlåtande

Bilagor (ej i denna handling)

- fastighetsförteckning
- VA-utredning (90-12-04)
- samrådssammanställning

DETALJPLAN för

GOLFBANA mm på DÄVÖ 2:2 m fl
Köpings kommun, Västmanlands län

Upprättad 1990-12-10, rev 1991-02-18 av
Dangemark Konsult AB, Västerås

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
GOLFBANA mm på DAVÖ 2:2 m fl., Köpings kommun.

Planbeskrivning

Handlingar

Planen består av denna beskrivning, plankarta med bestämmelser och illustration samt genomförandebeskrivning. Kartunderlaget är ekonomiska kartan, som förstörats till skala 1 : 5 000.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att säkerställa mark för byggande av en golfbana med 18 hål (plus nio hål) och med tillhörande övriga anläggningar som klubbhus med restaurang, parkering mm.

Anläggningen avses att byggas, marknadsföras och drivas av Dåwö Säteri Golf och i samarbete med en nybildad golfklubb.

Läge och omfattning

Planområdet ligger ca 13 km sydost om Köpings tätort och i anslutning till Dåwö Säteri.

Planen omfattar delar av fastigheterna Dåwö 2:2 och Hovgården 1:31 m fl. Planområdet omfattar ca 128 ha varav ca 30 ha är anlagd golfbana.

Ägoförhållanden

Dåwö Säteri ägs av familjen Jan Isaksson och Inga Forsberg. Hovgården 1:31 har förvärvats av familjen Isaksson och Inga Forsberg. Vidare berörs del av fastigheten Ekeby 1:2 som ägs av Erik och Ruth Pettersson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 90-06-07 (KS §141, §120), att tillstyrka av Jan Isaksson Dåwö, föreslagen användning av mark till golfbana, att medge att Isaksson får ta fram förslag till plan över område för golfbana vid Dåwö, att kommunen i avtal med sökanden reglerar hur ärendet skall drivas, att inga kommunala bidrag kommer att lämnas till iordningsställande av golfbanan eller till framtida drift och investeringar.

Underlaget till KS beslut har varit föremål för sk förhandsremiss till berörda fastighetsägare inom området, till myndigheter och olika intresseorganisationer.

Översiktliga planer

I översiktsplan för Köpings kommun, del 1 Planeringsunderlag (juni-90), nämns Dåwö som "Kulturhistoriskt område" (se K:3). Planområdet berörs delvis av "Mälalområdet", som är av riksintresse för det "rörliga friluftslivet och turismen". Förutsättningarna för att utveckla det rörliga friluftslivet och turismen inom Mälalområdet bör studeras. Att bygga en golfbana vid Dåwö nämns i detta sammanhang.

Detaljplaner

Ingen detaljplan finns inom planområdet.

PROGRAM, UTREDNINGAR OCH FÖRORDNANDEN

Kulturminnesvård - KMP3

Dåwö Säteri är en fd kungsgård nämnd på 1200-talet. Den omges av ett karaktäristiskt herrgårdslandskap med större sammanhängande jordbruksmarker, kuperade skogspartier och en allé längs vägen. Utöver huvudbyggnaden finns flera ekonomibyggnader.

Hovgården, öster om Dåwö, nämns även som kungsgård. Under denna byggnad finns en äldre källare med flera rum bestående av valv i tegel och gråsten. Den enda kvarvarande ekonomibyggnaden, den sk "Oxladugården" i falurött timmer är tydligt exponerad i landskapsbilden.

(Se "särskilda områden av intresse för kulturminnesvården" i Köpings kommun, del 1 punkt 3).

Naturvård

I norra delen av planområdet, längs vägen till Strömsholm, finns ett antal fristående ekar, som är naturminnen enl naturvårdslagen (NVL §13).

Strandskydd

Sedan 1975 gäller Länsstyrelsens förordnande om ett sk generellt strandskydd på 300 m utmed Mälaren.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett vackert kulturlandskap med både natur- och kulturvärden. Se ovan.

Pågående markanvändning är jord- och skogsbruk. Det öppna odlingslandskapet i norr och sydost avgränsas med tydliga skogsbryn.

Hagmarkerna är delvis igenslyade.

Från Hovgården, över Dávö, Kuskbacken och längs vägen mot Skarpholmen finns fina ädellövbestånd. Blandskogen dominerar söder om Dávö ned mot Kärrhult och Sandviken.

Jordbrukets nya ekonomiska förutsättningar leder till att annan markanvändning måste prövas på åkermarken. En golfbana håller landskapet öppet och ger ett kompletterande ekonomiskt underlag till fastigheten.

Större delen av planområdet är relativt flackt med undantag för några skogsklädda höjdryggar norr och söder om Dávö Säteri.

Kulturmiljöer

Områdena intill Dávö och Hovgården kan ha lämningar av "medeltida gårdsbildningar" enl Länsantikvarien, Byggnads- och markarbeten i anslutning till dessa områden, bör föregås av "särskild utredning" enl Kulturmiljölagen (KM).

Allmänt gäller, att kap 2:11 KM skall iakttas i samband med grävning och annat arbete om fast fornläming påträffas. Dessa arbeten skall omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsen.

Bebyggelse och anläggningar inom eller angränsande till planområdet

Dávö Säteri med tillhörande trädgårdar och övriga befintliga byggnader är ett samlat brukningscentrum.

Mangårdsbyggnaden till Hovgården och den sk Oxladugården berörs av golfprojektet.

PLANFÖRSLAG

Bakgrund

Intresset för golfsporten i Västerås-Köpingsregionen är mycket stort. Fn finns det i regionen sex utbyggda 18-hålsbanor. Tre till fyra, inkl Dávö, är under planering. Över 2000 personer står i kö för att bli medlemmar i någon klubb. Intresset för golf har stigit markant under senare år. Om det finns tillräckligt med banor torde golfsporten växa och bli en bred rekreation- och familjesport under 1990-talet.

Dávös natur- och kulturlandskap har goda förutsättningar att med golfanläggningar som bas ge ett brett utbud av både såväl aktiv rekreation som olika naturupplevelser för andra besökare i det omgivande Mälarlandskapet.

Golfbana mm

Med landskapets förutsättningar i form av topografi, vegetation mm är avsikten att bygga en 18-hålsbana av hög klass. Utöver 18-hålsbanan kommer att

byggas en övningsbana (4-5 hål), drivingrange, träningsområde, chipbana, puttinggröener samt två tennisbanor.

Centrum för anläggningen blir HOVGÅRDEN / OXLADUGÅRDEN.

Inom planområdet lämnas utrymme att senare bygga ytterligare hål.

Banlayout mm illustreras på plankartan.

Byggnader

Dåwö Säteris huvudbyggnad med intilliggande byggnader, trädgårdar, vagnsplaner mm är en välbevarad herrgårdsmiljö. Området, som ej berörs av golfanläggningen, föreslås få en skyddsbestämmelse (= q) m h t dess kulturhistoriska värden.

Två lägen för gäststugor (600 m BTA vardera) föreslås längs vägen mellan Hovgården och Sjöboda.

Befintliga byggnaden Ugglebo ingår i golfområdet och är tänkt som personalbostad.

Golfcentrum föreslås i huvudbyggnaden Hovgården och i den sk "Oxladugården" (YCK). Hovgården är exteriört väl underhållen. Hovgården och en ny annexbyggnad kommer att rymma kansli, reception, restaurang, kök, med upppackningskök, klubbrum och omklädningsrum. Oxladugården kan komma att rymma shop, förråd, vagnförråd mm (YGC).

I anslutning till golfcentrum kommer att byggas ca 100 - 150 p-platser.

Övriga anläggningar

Ett internt bevattningssystem för banorna kommer att byggas ut. Vatten kommer att pumpas från en nyanlagd damm. Vattnet i dammen kommer att pumpas upp från Mälaren och från ett nyanlagt dikes- och dammsystem. Det senare kommer att fånga upp yt- och grundvatten inom planområdet. Eftersom dammen kommer att vara dämnd skapas i stort sett ett slutet bevattningssystem inom planområdet.

Den totala bevattningsmängden beräknas till maximalt 30 000 m³/år.

Ytvattenbelastningen på Mälaren från golfanläggningen bedöms vara väsentligt lägre än vad den är från pågående jordbruksdrift.

Befintlig verkstad, maskinhall mm för lantbruk kommer även att utnyttjas för golfändamål.

Naturmiljö, friluftsliv

Golfanläggningen innebär en omgestaltning av jord- och skogsbrukslandskapet till ett öppet och luftigt landskapsrum med stora gräsytor (banorna mm) och med bevarande av trädjungar, åkerholmar och olika skogsbryn samt tillskapande av nya våtmarker i form av dammar och öppna diken.

En riktigt anlagd golfbana är en positiv naturupplevelse både för golfspelare

och övriga friluftsmänniskor. Under vintertid, när golfbanan ej utnyttjas, är hela området utom inhägnade greener disponibelt för rörligt friluftsliv.

Inom de öppna åkermarksområdena mellan olika banor, kommer träd och busktyper av inhemska växtmaterial att planteras. På så sätt skapas ett mer småskaligt natur- och kulturlandskap som påminner om äldre brukningstider.

Ädellövdungen mellan Dávö och Hovgården föreslås få beteckningen n, lika med att ädellövslogen skall bevaras och ingå som en del i lantbruk. Ekarna i norra planområdet, vilka är naturminnen enligt naturvårdslagen, föreslås få skyddsbestämmelsen, lika med "värdefulla ekar skall bevaras"

Golfanläggningen berör ej allmänhetens tillgänglighet till Mälardalen, vilket är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Golfanläggningen kan ses som ett värdefullt komplement till utvecklingen av turismen i Mälardalen.

Trafik

Angöring till golfanläggningen kommer i huvudsak att ske från de allmänna vägarna (nr 519, 515, och 517) dvs från Köping, Munktorp och Kolbäck. Från Västerås/Eskilstuna kan man också köra via Strömsholm, Herrskogen och via Norrsyta-Dávö vägsamhället.

Planförslaget föreslår att den del av Dávö vägsamhället som går från Hovgården ned till Kärrhult och Tavsta utgår. I stället föreslås en ny enskild väg till berörda fastigheter sydväst och söder om planområdet mellan punkterna A:1 - B:1.

Genom planområdet anläggs allmänna gång- och cykelvägar samt gångstigar (X-område).

De nyanlagda vägsträckningarna föreslås få en sådan standard som de befintliga, dvs körbana ca 3 m med mötesplatser.

Vatten och avlopp

Golfcentrum vid Hovgården kommer att ha en enskild VA-anläggning med befintlig brunn för dricksvatten och avloppsanläggning i form av minireningsverk. Se bif utredning: Principförslag till vatten- och avloppsanläggning samt geoteknisk utredning för väg, VIAK Västerås 90-12-04.

VA-anläggningen dimensioneras för 200 personer. Tillstånd prövas i särskilt beslut enl Miljö- och hälsoskyddslagen.

El och värme

Befintliga el-luftledningar genom planområdet föreslås omlagda till jordkablar.

Hovgården har direktverkande el och planeras att kompletteras med luftvärmepump eller liknade system.

Alla nya byggnader i anslutning till golfcentrum mm kommer att uppvärmas med ett vattenburet el/oljesystem.

Miljöpåverkan

Miljöeffekterna av gödsling, bevattning och avbördningsystem för golfbanan framgår av följande:

I förhållande till normal gödsling och besprutning inom jordbruket, är motsvarande för golfbanan mindre än en halvering av de flesta mängderna.

Strandskydd

Planförslaget berör ej gällande strandskydd, vilket är 300m, från Mälarens strandlinje.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år.


Västerås 90-12-10


Göran Dangemark
Arkitekt

Revideringen avser förtydliganden i genomförandebeskrivningen:

- Den nya vägen skall ha en standard motsvarande befintlig väg, dvs en bredd av ca 3 meter och med mötesplatser.
- Planavgift utgår ej vid bygglov enligt upprättat konsultavtal mellan kommunen och byggherren.

Reviderad 1991-02-18


Göran Dangemark
Arkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Köpings kommun,
1991-03-25 § 44.

Vunnit laga kraft länsstyrelsen 1992-07-08.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
GOLFBANA mm på DÄVÖ 2:2 m fl, Köpings kommun

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Detaljplanen upprättas som normalt förfarande.

Ågarna till Dävö Säteri och Hovgården 1:31 m fl genom Jan Isaksson, kommer att vara byggherre för hela golfanläggningen.

Byggstart för markarbete planeras våren -91.

Beslut om byggande av ny väg (str A:1 - B:1) kommer att fattas under våren -91

Golfbanan planeras vara spelklar hösten -92.

Tidplan

90-03-02	Ansökan om förhandsbesked till kommunen.
90-03-21	Förhandsremiss till berörda myndigheter och grannar.
90-06-07	Kommunstyrelsen tillstyrker fortsatt planering på Dävö Säteri.
90-06-14-18	Offentliga info- träffar om golfprojektet.
90-06-27	Samråd med stadsarkitektkontoret om uppläggning av planarbete enl konsultavtal.
90-09-26	BN godkänner detaljplan (DP) för samråd.
90-10-20	Allmänt samråds- och informationsmöte
90-12- 19	BN beslutar om utställning av DP.
91- 03-25	KF antar DP

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på tio år, räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

I den första utbyggnadsetappen planeras att byggas en 18-håls golfbana, övningsbana, drivingrange, diverse övningsplaner, damm- och bevattningsanläggning, interna körvägar och stigar.

Vidare kommer den nya enskilda vägen att byggas ut i ett tidigt skede, som ersättningsväg till Tavsta, Kärrhult, Ötorp m fl fastigheter.

Etapp 2 omfattar främst olika byggnadsarbeten kring Hovgården/Oxladugården samt erforderlig VA-anläggning.

Etapp 3 kan komma att omfatta bl a en utbyggnad av ytterligare nio hål samt utbyggnad av gäststugor.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för de enskilda vägarna inom planområdet.

Byggherren, dvs Dávö Säteri Golf, svarar för alla mark- och byggnadsarbeten inom planområdet.

Byggherren bekostar den nya enskilda vägen mellan punkt A:1 - B:1. Den nya vägen skall ha en standard motsvarande befintlig väg, dvs en bredd av ca 3 meter och med mötesplatser.

Kostnader för omläggning av el- och teleledningar inom planområdet betalas av byggherren.

Byggherren svarar för byggande och drift av alla interna VA-anläggningar, inkl damm- och bevattningsanläggningen.

Byggherren kommer även att äga anläggningen. Samarbete om drift av anläggningen kommer att ske med en nybildad golfklubb. Klubben kommer att ha både enskilda och företag som medlemmar.

Fastighetsrättsliga frågor

Dávö vägsamfällighet förelås ombildas enl planförslaget.

Byggherren är positiv till en större sammanslagning av flera vägsamfälligheter inom som utom planområdet.

Vattendom erfordras ej för att pumpa upp vatten från Mälaren till dammanläggningarna enligt uppgift från Lantbruksnämnden.

Ekonomiska frågor

Etapp I är preliminärt kostnadsberäkning till ca 15 Mkr.

Byggherren beskostar anläggningsförrättningen.

Planavgift utgår ej vid bygglov enligt upprättat avtal mellan kommunen och byggherren.

Medverkande

Planfrågor mm	Stadsarkitektkontoret Christina Johansson
Plankonsult	Göran Dangemark, Västerås
Golfbanearkitekt	Bengt Lorichs, Stockholm
Husarkitekt	Börje Ryström, Köping
Lantmäteriförrättningar (Vägsamfälligheter)	Leif Larsson, Västerås
Projektledare	Jan Isaksson, Dávö Säteri

Västerås 1990-12-10


Göran Dangemark
Arkitekt

Reviderad 1991-02-18


Göran Dangemark
Arkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Köpings kommun,
1991-03-25 § 44.

Vunnit laga kraft länsstyrelsen 1992-07-08.