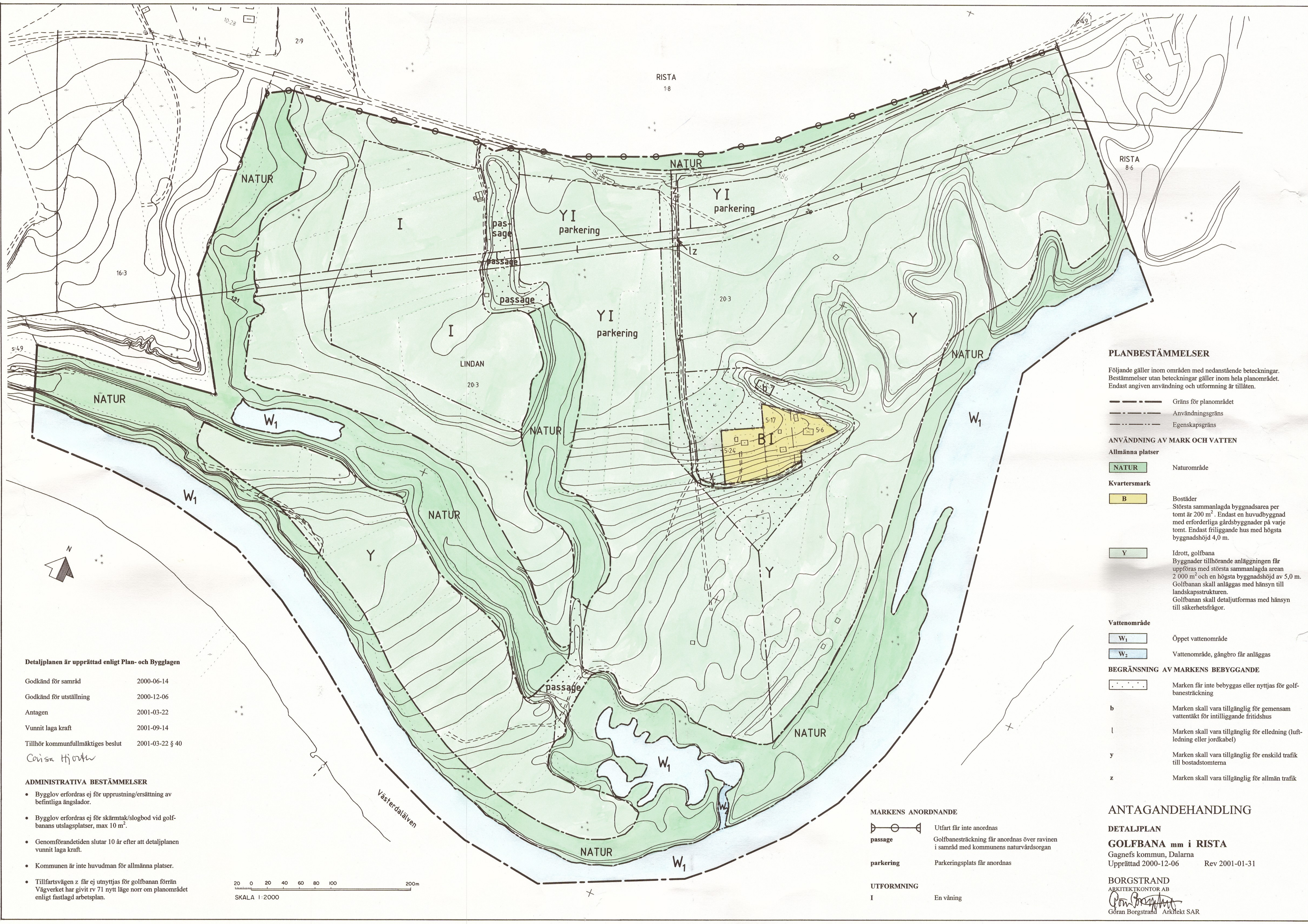




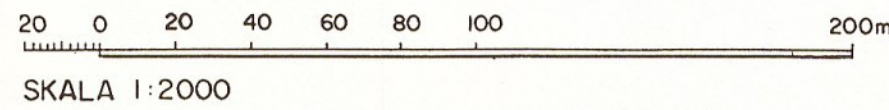
Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen

Godkänd för samråd	2000-06-14
Godkänd för utställning	2000-12-06
Antagen	2001-03-22
Vunnit laga kraft	2001-09-14
Tillhör kommunfullmäktiges beslut	2001-03-22 § 40

Carin Hjorth

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Bygglov erfordras ej för upprustning/ersättning av befintliga ångslador.
- Bygglov erfordras ej för skärmtak/slogbod vid golfbanans utslagsplatser, max 10 m².
- Genomförandetiden slutar 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.
- Tillfartsvägen z får ej utnyttjas för golfbanan förrän Vägverket har givit rv 71 nytt läge norr om planområdet enligt fastlagd arbetsplan.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckningar gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
Största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 200 m². Endast en huvudbyggnad med erforderliga gårdsbyggnader på varje tomt. Endast friliggande hus med högsta byggnadshöjd 4,0 m.
- Y Idrott, golfbana
Byggnader tillhörande anläggningen får uppföras med största sammanlagda arean 2 000 m² och en högsta byggnadshöjd av 5,0 m. Golfbanan skall anläggas med hänsyn till landskapsstrukturen. Golfbanan skall detaljformas med hänsyn till säkerhetsfrågor.

Vattenområde

- W1 Öppet vattenområde
- W2 Vattenområde, gångbro får anläggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas eller nyttjas för golfbanasträckning
- b Marken skall vara tillgänglig för gemensam vattentäkt för intilliggande fritidshus
- l Marken skall vara tillgänglig för elledning (luftledning eller jordkabel)
- y Marken skall vara tillgänglig för enskild trafik till bostadstomterna
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän trafik

MARKENS ANORDNANDE

- passage Utfart får inte anordnas
Golfbanesträckning får anordnas över ravinerna i samråd med kommunens naturvårdsorgan
- parkering Parkeringsplats får anordnas

UTFORMNING

- I En våning

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

GOLFBANA mm i RISTA

Gagnefs kommun, Dalarna
Upprättad 2000-12-06 Rev 2001-01-31

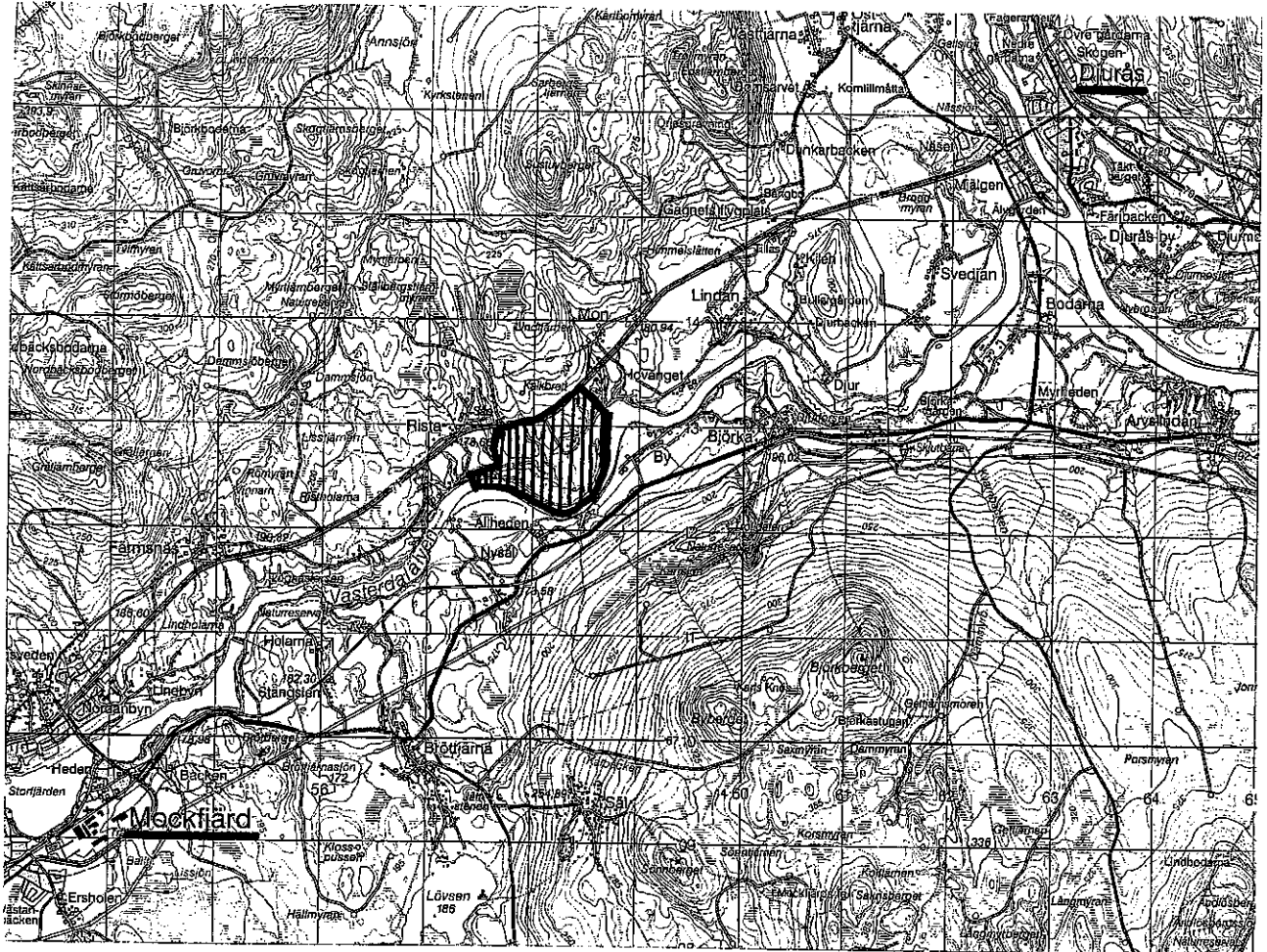
BORGSTRAND

ARKITEKTKONTOR AB

Göran Borgstrand Arkitekt SAR

2001-09-14

ANTAGANDEHANDLING



DETALJPLAN

GOLFBANA m m i RISTA

Gagnefs kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Falun 2000 - 12 - 06, reviderad 2001 - 01 - 31

BORGSTRAND
ARKITEKTKONTOR AB

Detaljplan GOLFBANA m m i RISTA

Gagnefs kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, illustrationskarta, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta samt fastighetsförteckning. Efter samrådsskedet sammanfattas inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. När utställning har skett sammanställs inkomna skrivelser i ett utlåtande, där ej tillgodosedda synpunkter klart framgår.

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan rv 71 och Västerdalälven ca 5 km väster om Djurås och omedelbart öster om Rista by. Området utgörs av delvis igenvuxen åkermark, dominanta raviner samt tre fritidshus.

Områdets areal är ca 88 ha, varav ca 59 ha är kvartersmark för golfbana och bostäder samt ca 9 ha utgör vattenområde. Resten, ca 20 ha, är naturmark.

Ägoförhållanden

Kommunen äger hela planområdet (Lindan 20:3) med undantag av tre enskilda fritidstomter samt markremsan mellan nuvarande och nya rv 71.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i Gagnefs kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i september 1998. Här, liksom i tidigare översiktsplan från 1990, är området utlagt som golfbana mm. Området omfattas av miljöbalkens geografiska bestämmelser i 4 kap §1,6 och är även av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap §6.

Planprogram

Program har efter remissbehandling och samrådsmöte antagits av kommunen 2000-05-03.

Markutnyttjande mm

Kommunen har tecknat avtal med Gagnefs golfklubb om markutnyttjande. Tidsbegränsat lov för övningsverksamhet för golfspel i planens nordvästra del har beviljats 2000-05-03.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området, som ligger där Västerdalälven gör en markant krök, är naturskönt med djupa raviner, branta strandbrinkar i väster och i öster samt ett flackare strandparti i sydost. Områdets naturvärden är av riksintresse, vilket närmare beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. Skogsvårdsstyrelsen har 1997 utfört kartering av nyckelbiotoper, älvbrinkar mm samt fratagit allmänna skötselråd. Området utgör härutöver delvis uppodlad mark, delvis igenväxande ängsmark. Under senare år har ekologiskt jordbruk bedrivits på delar av området, detta i avvaktan på att golfbana skall anläggas. Ravinbotten i den största ravinen är tidvis vattenfylld. Landskapet innanför den flacka stranden i planens sydöstra del består delvis av upphöjda partier, s k levéer. Golfbanornas placering måste anpassas till terrängen så att skogsränder behålles och att den öppna åker- och ängsmarken nyttjas för banorna. Ingrepp i ravinerna får endast ske där de tidigare är påverkade genom bl a vägar och ledningar. Dessa ingrepp har särskilt markerats på plankartan samt i planbestämmelserna. Övriga delar av de stora ravinerna ingår ej i golfbanan. De små ravinerna i öster tillhör Hovängets ravinsystem. Här har Skogsvårdsstyrelsen bedömt att ett större område direkt öster om plangränsen har så stort intresse att ersättning utgått till markägaren att lämna området som biotop, medan de små ravinerna i planens östra del inte har några särpräglade naturintressen. Hela golfbanan, förutom de känsliga greenerna, skall så långt möjligt vara öppen för gående. Genom anläggande av golfbana kan området mellan rv 71 och älven hållas mera öppet och genomskiktligt. Utmed hela älvstranden, ovanför de branta brinkarna, skall finnas möjlighet att ta sig fram till fots, för passage av den flacka ravinmynningen erfordras att gångbro byggs.

Fornlämningar

Vid Rista by samt i planens västra del har vissa fynd tidigare gjorts (verktygsrester, gamla boplatser). Dessa fornminnen ligger ca 300 m från planerad golfbana. Före anläggande av banan bör arkeologisk besiktning göras i samråd med Dalarnas Museum. Om ytterligare fornminnen påträffas under golfbanan anläggande skall markarbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen.

Bostäder

Tre fritidshus ligger centralt i området och nås från rv 71 via samfällid väg. Bebyggelsen skall ges rättighet att ligga kvar i området. Kring tomterna läggs en zon, där golfbana ej får anläggas. I denna zon, vilken utvidgats efter samrådsprocessen, ligger även gemensam vattentäkt för de tre stugorna.

Golfbana

De områden inom vilka golfbanan skall anläggas reserveras för idrottsändamål, golfbana. Skiss till placering av 18-håls golfbana, drivingrange, byggnader, parkering mm har upprättats av Gagnefs golfklubb. Denna skiss utgör ett utkast till planering av golfbanan, under projekteringens gång kan banorna ges andra lägen. Vid detaljutformning av golfbanan skall stor hänsyn tas till naturförhållanden inom hela golfbaneområdet samt säkerhet och framkomlighet för allmänheten främst utanför golfbaneområdet. Utslagsriktningar vänds ej mot de tre fritidshusen. Byggnadernas placering inom området (klubbhus, förråd garage mm) låses ej i planen, däremot låses den totala byggnadsarean till 2 000 m² och byggnadshöjden till en våning med max 5 m byggnadshöjd. Materialval och färgsättning bör anpassas till bebyggelsen i Rista by (rödmålade trähus, rött taktegel).

Golfbanan betraktas i så stor omfattning som möjligt vara allemansrättsligt tillgänglig mark med de rättigheter och skyldigheter detta innebär, dock blir ej de känsliga greenerna tillgängliga för allmänheten. Vid utslagsplatser ges möjlighet att utan bygglov uppföra skärmtak/slogbod, även dessa kan få nyttjas av andra besökare än golfspelare.

Golfklubbens regler för golfspel skall innebära att de särskilt utpekade stora ravinerna inte får tillåtas ingå i banorna på andra ställen än vad planen förskriver, ej heller får bollplockning i ravinerna tillåtas. För att ytterligare skydda ravinerna bör partiet närmast ravinkanten lämnas som en buffertzona.

Strandskyddet avses att upphävas inom kvartersmarken, utmed älven mm kommer strandskyddet att vara kvar inom 30-80 m bredd liksom i de stora ravinerna (som ej ingår i golfbanan). Inom golfbaneområdet kan damm och andra vattenhinder komma att anläggas. Golfbanan kommer att öka områdets tillgänglighet och attraktivitet ur frilufts- och landskapsbildningssynpunkt, samtidigt som väsentliga naturvärden (ravinsystemet, älvbrinkarna) ges bättre skydd. Området kommer att förskönas samtidigt som älvstranden kommer att bli mer tillgänglig än tidigare.

Vattenområden

Västerdalälven markeras som öppet vattenområde i planen. Vid högvatten kan delar av strandområdet vara översvämmat. För att möjliggöra sammanhängande promenad utmed älven får gångbro anläggas i södra delen, där ravinens varierade vattenspegel mynnar ut i älven.

Teknisk försörjning

Genom området går en 10 kV elledning, som i framtiden kan komma att placeras i markkabel. Fritidshusen har gemensam vattentäkt. Golfbanan skall för sitt dricksvatten anslutas till kommunens vattenledning öster om planområdet. Avlopp skall anordnas individuellt. Älven skall nyttjas för bevattning av golfbanan. Dräneringar i området skall anmälas till länsstyrelsen för prövning.

Vägar och trafik

Riksväg 71 skall år 2001 ges delvis nytt läge. Arbetsplanen är fastställd, dess sydgräns sammanfaller med planområdets nordgräns. Del av nuvarande rv 71 kan nyttjas som gemensam tillfartsväg, anslutning tillåts endast i nordöstra delen av planområdet. Befintlig samfärdig väg från rv 71 och söderut skall förbättras och utgöra gemensam tillfart för både golfbanan och de tre fritidshusen. Entrévägen (y) på fritidstomternas södra sida får endast nyttjas för trafik till dessa tre tomter. Parkering för golfbanan får endast placeras inom på plankartan markerade områden.

Tillgänglighet

Området är i stora delar tämligen plant, men inslag av raviner och branta markpartier begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Nivåskillnaden inom området är ca 20 m. Under golfsäsongen blir vissa partier, främst greenerna, inte tillgängliga för allmänheten.

Säkerhet

Vid planering av golfbanan skall säkerhet för allmänheten särskilt beaktas: dels vid älven för vandrande och båtburna, dels för trafikanter på rv 71. Utslagsriktningar, avskärmningar mm anpassas till säkerhetskrav även för boende i fritidshusen. Dessa frågor redovisas särskilt i bygglovskedet.

Störningar

Planerade verksamheter är ej av den omfattningen eller arten att störningar för omgivningen kan befaras. Riksvägstrafiken kan tidvis vara störande för golfspelet. Avståndet mellan fritidshus och blivande parkering och golfbyggnader är minst 100 m med ridåer av insynsskyddande lövskog.

Miljökonsekvenser

Särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har framtagits under planarbetets gång. Denna MKB har utvidgats för att även kunna utgöra underlag för beslut om strandskyddets upphävande. Länsstyrelsen har 2000-11-20 beslutat att upphävande av strandskydd inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Begäran om upphävande av strandskydd inom del av kvartersmark kommer under planarbetets gång att insändas till länsstyrelsen. Strandskyddet berör Västerdalälven samt delar av ravinerna. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd kan anges:

att kommunen avser att (vid ett upphävande) kompensera naturintresset genom att bilda naturvårdsområde vid Hemtjärn i Bäsna.

att området utmed älven mellan Mockfjärd och Djurås i övrigt har riklig tillgång på mark för friluftsliv och naturvård.

att området i dag delvis har utnyttjats som jordbruk och därigenom inte varit allemansrättsligt tillgängligt.

att strandzonen utmed älven görs mera lättillgänglig genom anläggande av gångbro (erfordrar strandskyddsdispens).

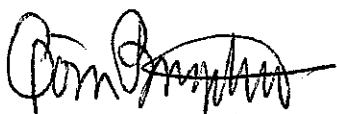
att inom golfbanan skall kunna byggas vattenhinder utan att strandskydd då inträder.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Bygglovbefrielse** Bygglov erfordras ej för ersättning av befintliga ängslador samt för skärmtak/slogbod vid golfbanans utslagsplatser.
- Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Falun 2000-12-06, reviderad 2001-01-31

BORGSTRAND
ARKITEKTKONTOR AB



Göran Borgstrand
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 2001 -03-22, § 40

Caissa Hjorth

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2001 -09-14

Caissa Hjorth

Detaljplan GOLFBANA m m i RISTA

Gagnefs kommun, Dalarna

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

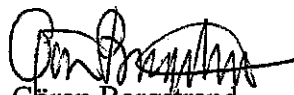
- Tidplan** Detaljplanen skall efter erforderliga samråd och utställning antas av Kommunfullmäktige, vilket beräknas ske under andra kvartalet år 2001.
- Genomförandetid** Tiden är normal, dvs 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Ansvarsfördelning** Gagnefs golfklubb ansvarar för byggande av golfbana mm. Klubben skall även medverka till att anordna gångbro över vattnet, där ravinen mynnar i älven. Till bygglovansökan skall fogas en projektbeskrivning där bl a säkerhetsfrågor och skötselfrågor belysas.
- Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Naturmark utmed älven sköts av golfklubben, utmed rv 71 av markägaren.
- Vägverket skall anordna anslutning till rv 71 i östra delen. Tillfällig anslutning till rv 71 norr om ladan i västra delen får endast nyttjas tills ny anslutning utförts i öster.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Avtal** Avtal om markutnyttjande har tecknats mellan Gagnefs kommun och Gagnefs golfklubb för fastigheten Ljndan 20:3, i första hand till och med november 2004.
- Fastighetsbildning** Kommunen avser att hos lantmäteriet beställa erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande. Samfälliga vägarnas lägen och nyttjande samt eventuell ledningsrätt för luftledningen skall därvid utredas.
- EKONOMISKA FRÅGOR** Golfanläggningen beräknas kosta ca 9 mkr enligt golfklubbens projektbeskrivning. Golfbanan förväntas öka inkomster till kommunen från turister. Anläggningen sysselsätter 5-10 personer. Kostnad för detaljplanen skall betalas av golfklubben.
- MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN** Genomförandebeskrivningen är upprättad i samarbete med markingenjör och golfklubben.

Falun 2000-12-06, reviderad 2001-01-31

BORGSTRAND
ARKITEKTKONTOR AB


Göran Borgstrand
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 2001 -03-22§40

Caisa Hjorth

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2001 -09-14

Caisa Hjorth