

Antagen av KF Strömstads kommun, 2000-03-16 § 29.  
Laga kraft 2000-04-18.

Områdesbestämmelser för

## **GOLFBANA**

på del av Dyne 1:1 m fl

**Strömstad kommun**  
**Västra Götalands län**

---

### **BESKRIVNING**

---

#### **SYFTE**

Syftet med bestämmelserna är att

- Reservera området för golfbaneanläggning.

#### **HANDLINGAR OCH PLANDATA**

Dyne ligger vid de inre delarna av Dynekilen, ca 7 km norr om Strömstad. Planområdet utgörs framför allt av den uppodlade sprickdal som utgör Dynekilens förlängning åt öster. Väg E6 avgränsar området i väster. Sprickdalen är helt omgiven av skogsklädda bergspartier och i områdets sydöstra del ligger sjön Sopperödsvattnet. Lite längre åt sydost ligger sjösystemet Färingen.

En 18-håls golfbana planeras på bl a fastigheten Dyne 1:1 i Strömstads kommun med en total utbredning av ca 70 ha. Golfbanan berör fastigheterna Dyne 1:1 och ett mindre område av Ytten 1:9.

Dyne 1:1 är i enskild ägo medan fastigheten Ytten 1:9 ägs av Strömstads kommun. Förhandlingar pågår mellan kommunen och exploatören vad avser köp alternativt arrende av Ytten 1:9.

Golfbaneområdet på fastigheten Dyne 1:1 arrenderas av exploatören Umbilicus AB.

Områdesbestämmelserna redovisas på två kartor i skala 1:2000. Till kartorna fogas denna beskrivning. Bestämmelserna och upplysningar redovisas på karta A och illustration på karta B.

Till områdesbestämmelserna fogas miljökonsekvensbeskrivning daterad september 1999 bilaga A.

## ÖVERSIKTSPLAN, FÖRORDNANDEN mm

I översiktsplanen som vunnit laga kraft 1998-07-24 ingår det aktuella området i L2- område, landsbygdsområde. Inom området skall bl a ny bebyggelse eller andra åtgärder som bidrar till att bevara det öppna kulturlandskapet prövas välvilligt. Västra delen av planområdet berörs av de särskilda hushållningsbestämmelserna för kustområdet och skärgården enl 4 kap. 1-3 §§ miljöbalken (MB).

Det aktuella området berörs ej av några gällande detaljplaner.

Väg E6 utgör i väster gräns till riksintresse för naturvården som bl a omfattar grundområdena i Dynekilen och angränsande strandängar. Motsvarande område utgör även riksintresse för friluftsliv. Inre delarna av Dynekilen utgör fredningsområde för lax och öring.

Riksintresse kan komma att hävdas för befintlig och planerad väg E6 som i väster gränsar till planområdet. Planområdets västra del berörs av §47 Väglagen. Paragrafen innebär att inom området som berörs av väglagen får ej byggnader uppföras, anläggningar utföras eller andra åtgärder vidtas som menligt kan inverka på trafiksäkerheten. Området som berörs av §47 Väglagen utgörs av ett 30 meter brett markområde räknat från befintlig vägområdesgräns och på båda sidor vägen.

För ny planerad väg E6 finns en utredningskorridor som berör planområdets västra delar. Den östliga gränsen för den utredningskorridor som hävdas av Vägverket har markerats på bestämmelsekartan.

Sopperödsvattnet och Dynebäcken utgör ekologiskt känsliga områden enligt miljöbalken, (MB 3:3).

Sopperödsvattnet omfattas enligt miljöbalken (MB 7:15) av strandskydd som varierar mellan 100 och 200 m. Dynebäcken med biflöden omfattas enligt miljöbalken (MB 7:15) av strandskydd på ca 50 m från bäckkant.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTFÖRANDE

### Projektbeskrivning

En 18-håls golfbana med driving range och korthålsbana planeras, se illustration karta B. Nuvarande mangårdsbyggnad på Dyne kommer att användas som klubbhus med träningsgreener strax intill i den gamla trädgården. Den befintliga ekonomibyggnaden kommer att användas som maskinlokal. Parkeringsplatser anläggs i anslutning till byggnaderna.

Flera dammar kommer att anläggas, vilka kan utnyttjas som fördröjningsdammar för yt- och dräneringsvatten från banorna. Dammarna utformas med erosionskyddat bräddavlopp.

Bevattning av banorna kommer att ske med vatten från Sopperödsvattnet. Kompensationsuttag av bevattningsvatten kan bli aktuellt från sjön Färingen. Såväl Sopperödsvattnet som Färingen ligger utanför planområdet. Vid Färingens och Sopperödsvattnets strand anläggs pumphus och pumpbrunnar.

### Naturmiljö

Dynebäcken mynnar i den inre delen av Dynekilen. Avrinningsområdet domineras av skogs- och bergsområden och endast i den nedre delen omges bäcken av odlingsmarker. Bäckens avvattnar sjön Vaglarna. Dynekilens inre delar utgör fredningsområde för lax och öring.

Dynebäcken utgör ett viktigt lek- och uppväxtområde för havsöring. Den havsöringförande sträckan sträcker sig ca 1,1 km från mynningen till en lång stenhäll med stor fallhöjd som utgör ett hinder för vidare vandring.

Hela vattensystemet är utpekade som ekologiskt känsligt område enligt MB 3:3 och sjön Vaglarna kalkas regelbundet mot försurning. I huvudfåran har tre dammar tidigare dämats upp i samband med att det fanns en äldre kvarn/sågverk söder om dammarna.

Anläggandet av golfbanan medför inte att omgrävningar eller kulverteringar kommer att ske av Dynebäcken och dess biflöden.

Skogen i området består av mager hållmarkstallskog uppe på bergsplatåerna medan planterad granskog i varierande ålder växer i sänkor och på sluttningarna. Inslaget av lövskog är ganska litet och finns framförallt längs sluttningarna och utmed Dynebäcken. Björk har även planterats på några områden som tidigare var odlingsmark. Delar av barrskogen norr om Sopperödsvattnet har avverkats under det senaste året. Sopperödsvattnet omges av smala lövbårder med främst al, björk och sälg.

Två partier av vegetationen kring Dynebäcken har av Skogsvårdsstyrelsen pekats ut som värdefulla områden. Ett av dem, ett mindre ädellövsområde med rikligt av grov ask samt ek, asp och al, berörs av två bansträckningar som kommer att korsa vattendraget. Det andra området finns vid sammanflödet av det södra biflödet. Här växer en klubbaldominerad skog med bitvis stort inslag av ask. Området kommer inte att beröras av golfanläggningen.

## Kulturmiljö

Omgivningarna kring Dyne kile utgör gammal kulturbygd där bl a de historiska kommunikationslederna har stor betydelse. Dyne gård finns omnämnd som en av Hogdals sockens mest betydelsefulla gårdar från sent 1600-tal och framåt och utgör en viktig del i detta kulturlandskap liksom den gamla häradsvägen till Näsinge som går genom gården och vidare österut. Förutom mangårdsbyggnaden finns flera byggnader, bl a "Grindstugan", som hör till den äldre gårdsmiljön. Även allén som omger den gamla landsvägen upp mot gården är ett betydelsefullt inslag i kulturmiljön.

Inom berört område finns ett antal sedan tidigare kända fornlämningar, bl a stenåldersboplatser (RAÄ 135, 375), medeltida ödegård (RAÄ 419), minnsten (RAÄ 377) och en milsten intill häradsvägen.

Bohusläns museum utförde i maj 1998 en arkeologisk utredning i området. Vid utredningen undersöktes den medeltida ödegården och stenåldersboplatsen utan att några fynd gjordes. Dock påträffades en tidigare icke känd boplatz samt en fyndplats för slagen flinta i planområdets östra del. Efter utförd utredning och förundersökning av den nyupptäckta fornlämningen meddelar Länsstyrelsen i sitt slutmeddelande, dat 1999-09-23, att inget hinder föreligger från antikvarisk synpunkt mot att marken i det undersökta området disponeras för avsett ändamål.

Den gamla häradsvägen till Näsinge kommer att korsas av flera banor vilket innebär att den kan komma att förlora sin funktion och naturliga förankring i landskapet. Vägens sträckning bör därför bibehållas och användas även i fortsättningen. Där detta inte är möjligt bör ändå vägbanken bevaras intakt. För att stärka betydelsen av bl a vägens bevarande i nuvarande läge har bestämmelse skrivits in som begränsar sådana åtgärder på vägen som kan medföra en negativ skada på det kulturhistoriska intresset. Om milstenen intill vägen berörs ska den flyttas efter tillstånd av länsstyrelsen.

## Friluftsliv

Det aktuella området gränsar i väster till riksintresse för friluftslivet (Norra Bohusläns kust).

Västra delarna av planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB 4 kap).

Dynebäcken och dess biflöden samt Sopperödsvattnet omfattas av strandskydd vilket bl a syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv i strandområdet. Dynebäcken och Sopperödsvattnet har även ett regionalt intresse för fritidsfiske. Planområdets östra delar har idag en låg tillgänglighet och dess betydelse som närströvsområde är begränsad.

## Kommunikationer

I väster gränsar planområdet till väg E6. Vägen föreslås under perioden fram till år 2007 byggas ut med högre vägstandard än vad som är fallet idag.

Vid Sörkilen och passagen förbi det aktuella planområdet har flera alternativa vägsträckningar studerats. Två västliga alternativ över vattenområdet norr om bl a Ladholmen har under utredningsarbetet för vägen slopats med tanke på de ingrepp som dessa skulle medföra i området kring Ladholmen samt även av kostnadsskäl. Även ett tunnelalternativ genom Liskekasberget har valts bort, huvudsakligen av kostnadsskäl.

Alternativet som föreslås av utredningen förbi planområdet har en sträckning med bergsskäring över Liskekasberget och en drygt 300 meter lång bro över dalgången vid Dyne. Enligt skisserade vägprofiler kommer bron över dalgången att ligga ca 20 meter över nuvarande marknivå. Nuvarande E6 kommer efter byggnation av den nya vägen att ligga kvar i nuvarande vägsträckning som lokalväg. Med anledning av detta kommer nuvarande E6 att få ett kraftigt reducerat trafikflöde. Den östliga gränsen för utredningskorridoren har markerats på kartan till områdesbestämmelserna.

Efter överläggningar med Vägverket har infarten till planområdet getts ny utformning där vägen vinklats upp mot nuvarande E6. Ombyggnationen av anslutningen säkerställs genom avtal mellan Vägverket och kommunen.

För att i möjligaste utsträckning undvika annonsering och blickfång av golfbanan från vägtrafikanter och för att säkerställa att bollar från golfspelare inte hamnar på vägbanan har skyddsbestämmelser utformats i planen utefter såväl nuvarande E6 som föreslagen ny väg. Skyddsbestämmelserna innehåller bl a begränsningar i banutformning och vegetationsskydd mot nuvarande och föreslagen ny väg.

## Strandskydd

Sopperödsvattnet samt Dynebäcken med biflöden omfattas enligt miljöbalken (MB 7:15) av strandskydd. Strandskyddet inom planområdet avses ej att upphävas. Undantag från strandskyddet meddelas av miljönämnden, Strömstads kommun enligt delegationsrätt från Länsstyrelsen.

Under planprocessen har bestämmelser och planbegränsningar införts för att minska de negativa effekterna på områden som omfattas av strandskyddet.

Längs med Dynebäcken från plangränsen i väster och vidare fram till vandringshindret, ca 150 meter öster om mangårdsbyggnaden, har planbestämmelsen vegetation införts. Bestämmelsen reglerar bl a avverkningsen av skog. Inom bestämmelsen vegetation kommer två bansträckningar att korsas vattendraget. Inga omgrävningar eller kulverteringar kommer dock att ske av Dynebäcken eller dess biflöden.

Tre av bansträckningarna kommer att beröra strandskyddet vid Sopperödsvattnet. En av banorna kommer att vara helt belägen inom det strandskyddade området, medan övriga två endast delvis berör strandskyddsområdet. För att minska påverkan på strandskyddsområdet har fördjupade studier av banlayouten skett inom området. Jämfört med tidigare skede har dessa studier bl a inneburit att bana nr 8, som ligger helt inom det strandskyddade området, har flyttats ytterligare mot norr och österut in på fastigheten Ytten 1:9. Bestämmelser har införts som förbjuder anläggandet av bana närmast stranden. Bestämmelsen innebär även att vegetationsbården mot sjön skall bibehållas. Placeringen av greenema, tees och fairway har skärpts genom införandet av nya bestämmelser som bl a reglerar utformningen.

## Bebyggelse

På fastigheten Dyne 1:1 finns förutom själva gårdsbyggnaden två bostadshus och en jakstuga. Mangårdsbyggnaden används inte idag som bostad och huset beläget sydost om gården kommer att rivas. Det andra bostadshuset, den sk grindstugan intill uppfartsvägen, används sommartid. Strax norr om planområdet ligger ett bostadshus på Dyne 1:4 som även det nyttjas för sommarboende.

Dyne gård finns omnämnt som en av Hogdals sockens mest betydelsefulla gårdar från sent 1600-tal och framåt. Mangårdsbyggnaden är uppförd så sent som 1940 men ladugårdar och magasin är från 1870-talet. Den s k grindstugan är byggd på 1880-talet och har ett säreget utseende med stilsnickerier i Schweitzerstil. Någon byggnadshistorisk dokumentation är inte utförd men sammantaget bedöms miljön ha ett kulturhistoriskt värde, dels genom dess läge vid Dynekilen och den gamla landsvägen, dels genom byggnadernas äldre karaktär.

Byggnaderna på gården kommer att användas som klubbhus mm. Vid renoveringen är det viktigt att gårdsmiljöns samlade karaktär bibehålls. Hänsyn bör tas till byggnadernas äldre exteriör och särprägel. Såväl mangårdsbyggnaden som grindstugan omfattas av områdesbestämmelser som förhindrar att en eventuell ändring av byggnaderna förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

### Vatten och avlopp

Dricksvattenförsörjningen sker idag inom det aktuella området genom privata brunnar. I samband med att området tas i bruk för golfbana förväntas behovet öka. Nuvarande kapacitet bedöms dock vara tillräcklig.

Befintlig avloppsanläggning för mangårdsbyggnaden på Dyne 1:1 är godkänd för nuvarande användning och bedöms även vara tillräcklig med föreslagen användning som klubbhus.

### Avfallshantering

Kravet på källsortering skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

### El och tele

Inom planområdets västra och sydvästra del finns en 10 kV luftledning. För att den planerade korthålsbanan och drivingrangen skall komma till stånd krävs att luftledningen kablifieras liksom att en ny transformatorstation anläggs i stället för den som raseras. Nytt område för transformatorstation har reserverats i anslutning till klubbområdet.

Inom planområdets västra del finns en landskabel för telenätet. I samband med projektering och anläggningsarbeten skall kontakt tas med Telia för bl a utmärkning. Golfbanan förhindrar ej åtkomst av kabeln.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som skall finnas eller uppnås. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljö kvalitetsnormer har i dagsläget meddelats för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid och bly.

Ett utförande av ny golfbana inom det föreslagna området innebär inte att halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer att öka och medföra att normernas innehåll överskrids.

## GENOMFÖRANDE

### Avtal

Avtal tecknas mellan Strömstad kommun och Vägverket. Avtalet skall reglera kostnader och utförande av planområdets anslutning till nuvarande väg E6. Avtalet skall vara undertecknat av båda parter före igångsättningstillstånd ges.

Avtal tecknas mellan Gullspångs Nät AB och exploatören före igångsättandet av golfbanan. Avtalet skall bl a reglera kostnaderna för ledningsdragning och ny transformatorstation.

Arrendekontrakt alternativt köp upprättas mellan ägaren till Ytten 1:9, Strömstad kommun, och exploatör. Arrendet alternativt köpeavtalet reglerar bl a villkor och kostnader vad avser nyttjandet av markområdet på Ytten 1:9.

### Exploatör

Planområdet arrenderas av Umbilicus AB med Stig Olausson som genomförandeansvarig av projektet.

### Fastighetsbildning

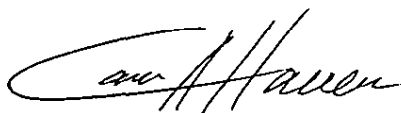
Områdesbestämmelserna tillåter att området för golfbana avstyckas som egen fastighet. Ett långvarigt arrendekontrakt finns upprättat mellan ägaren till Dyne 1:1 och exploatören. Arrendet avses att fullföljas varför avstyckning ej bedöms bli aktuell inom arrendekontraktets löptid.

Vid ett eventuellt köp av del av Ytten 1:9 regleras markområdet genom fastighetsreglering till fastigheten Dyne 1:1. Kostnader för fastighetsbildning och markköp belastar exploatören, Umbilicus AB.

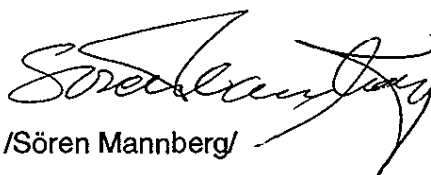
Uddevalla 1999-10-25

Redigerad 2000-01-07

**Rådhuset Arkitekter AB**  
Samhällsplanering och miljö



/Carl-Axel Hallén/



/Sören Mannberg/