



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Arne Sverre Sørland  
L.nr.: 1860/2008 Arkivnr.: 20030004/L12 Saksnr.:  
2008/106

## **Utvalgssak**

### **Reguleringsplan Portåsen Golfbane - 2. gangs behandling - gbnr. 15/3 m.fl.**

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Planutvalget	27.02.2008	8/08
Kommunestyret	27.02.2008	30/08

#### **GRUNNLAG**

- Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.2003.

#### **VEDLEGG**

- (1) Endelig forslag til reguleringsplan for Portåsen Golfbane, datert 14.09.2007. Nedfotografert.
- (2) Endelig forslag til bestemmelser for reguleringsplan Portåsen Golfbane, sist revidert 04.02.2008.
- (3) Endelig forslag til illustrasjonplan, datert 03.09.2007. Nedfotografert.
- (4) Utvalgssaknr. 68/07 - 1. gangs behandling i møte 26.09.2007 m/vedlegg.

#### *Vedlegg lagt ut på politikerrommet:*

- (1) Forslag til reguleringsplan, datert 14.09.2007. M 1:2000
- (2) Forslag til illustrasjonsplan, datert 03.09.2007. M 1:2000
- (3) Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.2003.
- (4) Tamarapport; Kommunedelplan 18-hulls golfbane, Nedre Eiker kommune 2003.
- (5) Notat 003-2004, Even W. Hanssen, datert 21.04.2004.
- (6) Golfbane i åsen i Mjøndalen – Trafikale konsekvenser. Scandiaconsult, mars 2003.
- (7) Diverse saksfremstillinger
- (8) Vurdering fra Even W. Hanssen, datert 15.11.2007
- (9) Brev fra ingeniør Tor Eia, datert 16.01.2008.
- (10) E-post fra Buskerud fylkeskommune v/Eva L. Kvisle, datert 06.12.2008.

#### **SAMMENDRAG**

Kommunedelplan for 18-hulls golfbane (KDPL-golf) i Nedre Eiker ble vedtatt 20.08.03. Denne planen er fortsatt gjeldende og inngår i kommuneplanens arealdel, vedtatt 28.03.07. Den erstattes med ny reguleringsplan for området når denne er godkjent. Med utgangspunkt i kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal det utformes en reguleringsplan for 18-hulls golfbane. Prosesstiden har gått utover tidsperioden (ut 2006) for den midlertidige dispensasjonen gitt for golfdrift på landbruksjord. Det ble senere søkt om forlenget drift, noe som ble innvilget med vilkår om tidsbegrensing ut april 2008. I møte 29.09.2007 vedtok planutvalget å legge forslaget til reguleringsplan med bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Etter høringsfristen har tiltakshavers konsulent vurdert de mottatte merknadene og foreslått endringer som er mindre vesentlige. Det foreligger ingen innsigelser.

Rådmannen vurderer at revidert planforslaget tilfredsstillende de krav som har kommet frem i tidligere behandlinger, overordnede bestemmelser og retningslinjer og etter balansert vurdering av mottatte merknader.

Rådmannen anbefaler at revidert planforslag med bestemmelser behandles og godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1.

## OPPLYSNINGER

I utvalgssak 68/07 (1. gangs behandling) i møte 26.09.2007 vedtok planutvalget å legge forslag til reguleringsplan for Portåsen golfbane, med bestemmelser ut til offentlig ettersyn. Fristen for merknader ble satt til 01.11.07.

Det foreligger ingen innsigelser.

### Mottatte merknader – alle innen fristen:

Innstans	Merknad	Kommentar
Statens vegvesen, datert 03.10.2007	Ingen merknader til planforslaget.	Ingen.
Landbruksavd., Øvre Eiker kommune, datert 05.10.2007	Ønskelig at det står noe om skjøtsel av grøntområdene/verneområdene.  Områdene har funksjon som tur-/friluftsparkområder, og det bør av den grunn tillates enkelte inngrep dersom dette ikke kommer i konflikt med vernekategoriene.	Samsvar med ønske fra fylkesmannen. Etterkommes ikke, men stiller krav om bruk av biologisk kompetanse.  Vurderes i den enkelte sak og i samsvar med reguleringsformålet og bestemmelsene.
Henning Horne, datert 08.10.2007	All adkomst, og anleggstrafikk skal skje fra øst, ønsker at tiltakshaver respekterer dette. Hevder det ligger vedtak på dette.  Eier gbnr. 16/35 som blir buffersone i forhold til golfbanen. Utførelse av buffersonen må avtales mellom partene.	Adkomst til golfbanen skal skje fra øst. Dette ble vedtatt i kommunedelplanen av 20.08.2003 og lagt til grunn i detaljplanleggingen. Reguleringsplanen legger opp til buffersoner, utførelsen baseres på privat avtale mellom partene. Ulemper for eiendommen skal ikke finne sted. Dette er regulert gjennom gjeldende

	<p>Tar forbehold om å komme tilbake til saken dersom det oppstår ulempe for vår eiendom. Årsaken til dette er at vårt krav om konsekvensutredning ble avslått.</p> <p>Eiendommen 14/77 inngår ikke i arealet for golfbanen.</p>	<p>lovverk, jfr naboloven og PBL og gjeldende planverk. Vedrørende konsekvensutredning var det gjennom lovverket ikke hjemmel til å pålegge tiltakshaver dette kravet, jfr sak 71/04, datert 18.08.2004. Ulemper som ev. oppstår etter at planene er godkjent, behandles i samsvar med gjeldende lovverk på området på vanlig måte. <u>Nå</u> behandles de merknader som er relevante for plansaken.</p> <p>Nevnte eiendom berøres ikke av arealet for golfbanen, men ligger innenfor forslag til reguleringsplan for 18-hulls golfbane. Statusen for arealet blir reguleringsformål landbruk.</p>
<p>Buskerud Fylkekommune, datert 30.10.2007</p>	<p>Ønsker at grøntarealene som skal bevares, trekkes inn i reguleringsplanen. Ikke kun vises i illustrasjonsplanen. Dette gjelder også alle vegetasjonsbelter og andre områder der vegetasjon skal bevares, og det bør knyttes reguleringsbestemmelser til. Stier innenfor planområdet bør fortrinnsvis ligge i vegetasjonsbeltet slik at de skjermes mot selve golfbanen. I tillegg bør stiene skiltes slik at turgåere vet hvilke stier som er trygge å ferdes på.</p> <p>For å sikre bevaring av vegetasjon også under byggefasene, bør det inn i reguleringsbestemmelsene at områdene merkes i felten under byggeperioden.</p> <p>Ønsker at reguleringsbestemmelsene, og helst også plankartet, sier hvordan området kan brukes vinterstid.</p> <p>Når det gjelder adkomst til området, ønskes det at denne innlemmes i reguleringsplanen evt. utarbeides parallelt. Viser til</p>	<p>De fleste stier ligger i område regulert til landbruk og blir dermed ikke berørt av golfaktiviteten. BFK's ønske blir for vidløftig, kfr. råd fra Naturforvalter Even W. Hanssen. I reguleringsplanen tas med det som er relevant for hvordan arealene skal brukes. Detaljert bruksformål, merking etc. passer ikke i bestemmelser. Tas til etterretning.</p> <p>Det har ikke vært hensikten at vinterbruk skulle reguleres inn og det er heller ikke praktisk. Det har imidlertid vært en forutsetning fra planprosessen startet at området skal kunne brukes til andre aktiviteter også vintersport/-lek. Unntaket er "greenene" som må beskyttes.</p> <p>Det foreligger dispensasjon fra dette kravet, jfr PS 47/06, datert 23.08.2006. Se ellers</p>

	kommunedelplan for 18-hulls golfbane, § 2 pkt. 5.	kommentar under Fylkesmannen.
Anne Foss, datert 31.10.07	<p>Stier: ønsker ikke at stiene skal gruslegges/planeres eller bearbeides. Ønsker stiene slik de er i dag. Dette pga naturopplevelsen.</p> <p>Myr: Ønsker ikke at myra skal snauhogges eller ødelegges på annet vis.</p>	<p>En viss tilrettelegging må kunne tillates m.h.p. sikkerhet, men ikke etablering av fast eller fremmedartet dekke.</p> <p>Dette er en myr som er preget av menneskeskapt igjengroing. Myra skal åpnes ved å fjerne trær og kratt, kfr. råd fra naturforvalter Even W. Hanssen.</p>
Fylkesmannen i Buskerud, datert 01.11.07	<p>Fylkesmannen anbefaler at det utarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer at atkomstveien blir utbedret i tråd med en godkjent reguleringsplan før byggetrinn II kan gjennomføres.</p> <p>Det forutsettes at det er avsatt tilstrekkelig buffersoner rundt leveområdene for rødlistede arter. Videre anbefales det at reguleringsbestemmelsene sier at skjøtsel bør skje i samsvar med biologisk kompetanse.</p> <p>Stier som skal holdes åpen for allmennheten bør vises tydeligere på plankartet.</p> <p>Jordlovens §§ 9 og 12 bør gjøres gjeldende for planområdet.</p> <p>Planbestemmelsene endres slik at de blir i samsvar med tekniske forskrifter slik de lyder etter endring som trådte i kraft 01.07.07.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Buffersonene er avsatt i samsvar med naturforvalter Even W. Hanssen utredning. Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning og innarbeides i planen.</p> <p>Tas til etterretning og innarbeides i planen.</p> <p>Tas til etterretning og innarbeides i planen.</p>

Tiltakshaver har ved sin konsulent fått merknadene til vurdering. Konsulenten har også hatt møte med fylkeskommunen vedrørende merknadene derfra. Naturforvalter Even W. Hanssen har også vurdert de mottatte merknadene.

Siste dokumentasjon i forbindelse med revisjonen av planen ble mottatt 21.01.2008.

## **VURDERING**

Planforslaget som nå legges frem til sluttbehandling er i hovedsak i samsvar med det forslaget som ble lagt ut til høring. Det er imidlertid foretatt en del justeringer/tillegg i bestemmelsene som er i samsvar med mottatte merknader. Noen merknader er ikke tatt til etterretning. Disse vurderingene fremgår av kommentarene i tabellen vist under Opplysninger ovenfor. På plankartet blir det kun foretatt mindre vesentlige endringer som f. eks. å bruke tydeligere symboler for turstiene, tittelfelt o.l. Dette vises imidlertid ikke på vedlagte kart til denne saken, men foretas ved uttrykking av planen.

Bestemmelsene som nå legges frem er først revidert av tiltakshavers konsulent og deretter ytterligere revisjoner foretatt av rådmannen.

Grunnlaget for rådmannens saksbehandling og vurderinger av planforslaget er hentet fra Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.2003. Det er den som har vært førende for de krav som er stilt overfor tiltakshaver når planforslaget skulle utredes og forslaget utarbeides. Videre har uttalelser fra egne og eksterne fagetater vært retningsgivende.

#### Rådmannens vurdering av enkelte endringspunkter i bestemmelsene til planen:

- I forslaget til 1. gangs behandling hadde tiltakshaver foreslått en BYA på 30 % for Byggeområde B1. Tiltakshaver var ikke klar over at parkeringsplasser for biler på området skulle regnes inn i BYA. Et antall på 6 biloppstillingsplasser er nå tatt med i BYA som derfor er korrigert til 35 % for å ivareta dette.
- Med bakgrunn i ønsket om at dersom golf opphører, skal arealet tilbakeføres landbruk, er det tatt med i bestemmelsene at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde for området.
- Det er ikke foretatt noe nærmere presisering om anleggstrafikk i bestemmelsene. Reguleringsplanen og bruken av området i samsvar med den, samt anleggstrafikk under opparbeidelsesfasen skal benytte den godkjente atkomsten til området fra Midtåsveien.
- Det er ikke krevd at deler av parkeringsplassen F2 skal reguleres til offentlig parkering. Dersom kommunen skulle krevd dette, måtte også atkomstveien frem til parkeringsplassen reguleres til offentlig vei, noe som ikke er aktuelt. For å sikre at allmennheten likevel skal kunne benytte felles parkeringsplass F2 er dette tatt med i reguleringsbestemmelsene. Tiltakshaver har også i sin planlegging basert seg på dette.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon og biologisk mangfold skal sikres også i anleggsfasen ved at dette skal merkes før utbyggings-/anleggsarbeider starter. Dette kan best følges opp ved at det i byggesaken kreves en marksikringsplan eller tilsvarende som viser hvordan dette skal merkes osv. Krav om dette er tatt med i bestemmelsene.

### **KONKLUSJON**

Rådmannen finner at planforslaget med bestemmelser er utredet og utarbeidet i samsvar med forutsetningene i Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.2003 og senere innvilget dispensasjon (fra reguleringskravet til adkomstveien) i PS 47/06, datert 23.08.2006.

Merknader i høringsrunden har bidratt til å kvalitetssikre planens bestemmelser ytterligere. Rådmannen legger til grunn for sitt forslag til godkjenning av planen at kommunen ikke får erstatnings- eller andre kostnader ved tiltaket.

Rådmannen finner å kunne anbefale at planforslaget med bestemmelser godkjennes.

#### ***Rådmannens innstilling:***

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1 egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan for Portåsen golfbane med plankart datert 14.09.2008 og med tilhørende bestemmelser, revidert forslag datert 04.02.2008.

Reguleringsplanen er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 15 og 27-3, jfr. Forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er tre uker fra kunngjøringsdato

### ***Behandling i Planutvalget - 27.02.2008:***

Det ble ikke reist forslag til saken.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### ***Innstilling fra Planutvalget - 27.02.2008:***

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1 egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan for Portåsen golfbane med plankart datert 14.09.2008 og med tilhørende bestemmelser, revidert forslag datert 04.02.2008.

Reguleringsplanen er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 15 og 27-3, jfr. Forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er tre uker fra kunngjøringsdato

### ***Behandling i Kommunestyret - 27.02.2008:***

Det ble ikke reist forslag til saken.

Votering:

Innstilling fra planutvalget enstemmig vedtatt.

### ***Vedtak i Kommunestyret - 27.02.2008:***

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1 egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan for Portåsen golfbane med plankart datert 14.09.2008 og med tilhørende bestemmelser, revidert forslag datert 04.02.2008.

Reguleringsplanen er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 15 og 27-3, jfr. Forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er tre uker fra kunngjøringsdato.