



Vedlegg 2

## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Dato: 24.01.2008

L.nr. 1860/2008 - Arkiv: 2008/106 -  
20030004/L12

## **Forslag til bestemmelser for reguleringsplan Portåsen Golfbane, 2.gangsbehandling.**

**Planid.:20030004 Geokode: MJ 54 Saknr.: 08/106 med ref. til 04/3144**

Vedtatt:\*, PS nr: \*/\*

Revidert dato: 04.02.2008 etter offentlig ettersyn.

### **§1 Formål**

Formålet med reguleringsplanen er å:

- tilrettelegge for opparbeidelse av 18-hulls golfbane
- beholde områder for jord- og skogbruk
- sikre allmennhetens ferdsel og tilgang til naturområder og marka
- sikre viltkorridor og ta nødvendige hensyn til truede arter og deres biotoper i planområdet
- tilrettelegge for flerbruk av arealene til rekreasjon og lek, også vinterstid

### **§2 Planens avgrensning**

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan, datert 12.09.2007.

### **§3 Reguleringsformål**

Av planen fremgår følgende formål;

1. BYGGEOMRÅDER (pbl §25, 1. ledd nr. 1)
  - Område for særskilt angitt allmennyttig formål – klubbhus.
2. LANDBRUKSOMRÅDER (pbl §25, 1. ledd nr. 2)
  - Område for jord- og skogbruk
3. SPESIALOMRÅDER (pbl §25, 1. ledd nr. 6)
  - Naturvernområde
  - Golfbane
  - Privat veg
4. FELLESOMRÅDER (pbl §25, 1. ledd nr. 7)
  - Felles avkjørsel
  - Felles parkeringsplass

### **§4 Fellesbestemmelser**

1. Det skal i alt anleggsarbeid tas nødvendige hensyn og utføres nødvendige tiltak for å forebygge erosjon, forringelse av biologisk mangfold og i vareta allmennhetens ferdsel.

2. Illustrasjonsplan datert 03.09.07, er retningsgivende for utforming av planområdet. Vesentlige avvik fra illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

## §5 Byggeområde – B1

OMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALLMENNYTTIG FORMÅL – KLUBBHUS, B1

1. I område for særskilt angitt allmenntilgjort formål – klubbhus, B1, kan bygges servicebygg med garderober, toalettanlegg, serveringssted, kontor samt øvrige bruksområder som inngår i drift av golfklubben og privat parkeringsareal.
2. Bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 35%. Maksimal gesimshøyde på bygg kan være 6 m over sokkeletasje.
3. Det kan opparbeides inntil 6 biloppstillingsplasser i B1 og vendehammer for renovasjonsbil.

## §6 Landbruksområder

I landbruksområdene, JS1, JS2, JS3, JS4, JS5 og JS6, skal det drives jord- og skogbruk i samsvar med jordloven og skogbruksloven.

## §7 Spesialområder

1. PRIVAT VEG – P1  
Privat veg, P1, er for eiendommene gbnr. 15/3 og 20/2.
2. NATURVERNOMRÅDER – N1, N2 og N3.
  - 1 I N1 og N2 skal det tas hensyn til forekomst av og livsmiljøer for de ti rødlistede soppartene i området. Eksisterende vegetasjon skal bevares for å hindre forringelse av området.
  - 2 I N3 skal det tas hensyn til forekomst av og biotop for liten salamander. Eksisterende vegetasjon skal bevares for å ta vare på artens biotop og forekomst.
  - 3 Tiltak og skjøtsel i Naturvernområder skal skje i samråd med sakkyndig med biologisk kompetanse.
  - 4 Område for bevaring av vegetasjon/biologisk mangfold skal merkes tydelig i marka før utbyggings-/anleggsarbeid starter. Plan for slik sikring må innsendes til godkjenning sammen med byggesaken.
3. GOLFBANE - G1 og G2
  - 1 Spesialområde golfbane, G1 og G2, er regulert til golfbane. Golfbanen skal bygges i to trinn, G1 og G2:
    - inntil 9 hull på området merket G1 i reguleringsplanen
    - hull nr. 10 – nr. 18 på området merket G2 i reguleringsplanen.
    - på vestre del av golfbanen danner reguleringsformål, P1, skillet mellom G1 og G2.

Der spillfeltene anlegges på dyrket mark skal dette gjøres på en slik måte at arealet kan tilbakeføres til ordinær jordbruksdrift.

- 2 Til byggesøknad ved utvidelse av golfbanen fra hull nr. 10 – nr. 18, skal det vedlegges en detaljplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise:
  - steder for masseuttak og bearbeidelsen av disse.
  - registrerte/ prioriterte nyere tids kulturminner påvist av

Fylkeskonservatoren i Buskerud.

- sikkerhetssoner/tiltak mot bebyggelse, veger og ferdselsområder der dette er påkrevd ifølge sikkerhetsnorm for golfbaner.
- 3 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, spesielt gjelder dette store edellauvtrær. Det skal være vegetasjonssoner langs vassdrag som gir skjul for vilt. Områder mellom spillefeltene kan beplantes med stedegen vegetasjon.
  - 4 Eksisterende stier må holdes åpne for allmennheten, og nødvendige sikringstiltak skal iverksettes for å unngå konflikt mellom allmennheten og golfbanedriften. Eksisterende vegetasjon skal beholdes langs stiene for å sikre at de kan være korridorer og spredningsgater/-felter for vilt og planter. Stiene skal ha stedsnaturlig dekke.
  - 5 Ved opphør av golfdriften skal anlegget tilbakeføres til landbruk og Jordloven tre i kraft.
  - 6 Jordlovens §§ 9 og 12 er fortsatt gjeldende for planområdet
- 4 GOLFBANE VANN – GV1, GV2 og GV3  
Område GV1, GV2 og GV3 gjelder oppgravde dammer. Gravemassene benyttes til plastring og terrengarrondering rundt dammene.
  - 5 TUR-/DRIFTSVEI GOLF  
Veibredde 2,5 meter for intertransport på golfbanen. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel.

## § 8 Fellesområder

1. FELLE AVKJØRSEL – F1  
Området Felles avkjørsel, F1, skal ha reguleringsbredde 8 meter. Vegen skal dimensjoneres for tyngre kjøretøy (buss, brannbil, renovasjonsbil og lignende). F1 fra felles parkeringsplass F2 mot klubbhuset skal ha reguleringsbredde 4,5 meter.
2. FELLE PARKERINGSPLASS – F2  
Område for felles parkeringsplass, F2, gjelder felles parkering for brukere av golfbanen og klubbhuset. Parkeringsplassen skal også kunne brukes av allmennheten. Det skal opparbeides parkeringsplass med 80 biloppstillingsplasser fordelt på inntil 60 biloppstillingsplasser i byggetrinn I for G1, og 20 biloppstillingsplasser i byggetrinn II for G2.

## § 9 Rrekkefølgebestemmelser

1. Adkomst fra Midtåsveien skal være opparbeidet i samsvar med vilkårene i gitt dispensasjon, sak 47/06, datert 23.08.06 før golfbanen, i område G 1, med tilhørende anlegg tas i bruk.
2. Det skal opparbeides 60 stk. parkeringsplasser innenfor planområdet, F 2 (felles parkeringsplass), som er tilknyttet trinn I, G 1, før golfbanen tas i bruk.
3. Byggetrinn II, utvidelse av golfbanen fra hull nr. 10 – nr. 18 hull, kan ikke skje før reguleringsplan for adkomst fra Midtåsveien til golfbanen er utarbeidet.
4. Før utvidet bruk (fra hull nr. 10 til nr. 18) skal parkeringskapasiteten utvides til 80 stk. parkeringsplasser på område F 2 (felles parkeringsplass).