



GOLF PÅ NORSK AS (GPN) Orgnr 983 136 486

Gml Drammens vei 44A, 1369 STABEKK Tlf 6751 2460

mob 928 924 93 / 922 952 13 faks 6751 2465 [firmapost@gpn.as](mailto:firmapost@gpn.as) [www.gpn.as](http://www.gpn.as)

**Arealvurdering – anleggskonsept – organisering – finansiering**

Side 1

Statlige-, regionale- og lokale myndigheter  
Lag og foreninger, naboer og berørte parter

REG.NR.	200302264-01		
13 JUN 2003			
SAKSBEH.	SSL	ARKIV	498.1
SEK.KODE			
T.E. DATO	200303	SIGN	<i>Sju</i>

Stabekk 10 juni 2003

**Varsel om igangsatt reguleringsarbeid  
"GJERDRUM GOLFPARK" i GJERDRUM KOMMUNE**

*Aventur reg. plan*  
*Sju*

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 og § 30 gjøres med dette kjent at det er igangsatt planarbeid på deler av eiendommene:

Gnr 26 Bnr 3, Gnr 35 Bnr 1, Gnr 36 Bnr 1, Gnr 37 Bnr 1, Gnr 37 Bnr 3 og 8, Gnr 37 Bnr 6 og 7, Gnr 38 Bnr. 1, 5 og 12, Gnr 39 Bnr 2, Gnr 40 Bnr 3, samt Gnr 42 Bnr 1 i Gjerdrum kommune.

Det aktuelle planområdet er ca 580 dekar. Området grenser mot reguleringsplan for Ask i øst og nord, mot Brådalsveien i sør og mot foten av Ulvåsen i vest. Område som er tenkt utnyttet til selve golfbanen anslås til ca. 450 daa når gårdsområder, vernesoner mot bebyggelse og veier er trukket fra.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av en 9- hullsgolfbane med tilhørende fasiliteter. Området vil bli foreslått regulert for å dekke behovet, blant annet spesialområde for golf, ulike spesialområder for bevaring (kultur, natur og friluftsliv), trafikkformål m.m. Den foreslåtte arealbruken er i samsvar med nylig vedtatt kommuneplan for Gjerdrum kommune.

Henvendelser og merknader rettes til GOLF PÅ NORSK AS, Gml.Drammensvei 44 A 1369 Stabekk, innen **2 juli 2003**.

Mer informasjon; [www.gpn.as](http://www.gpn.as), [firmapost@gpn.as](mailto:firmapost@gpn.as) eller tlf 67 51 24 60

Med hilsen

GOLF PÅ NORSK AS

*Ole Magnus Huser*  
Ole Magnus Huser

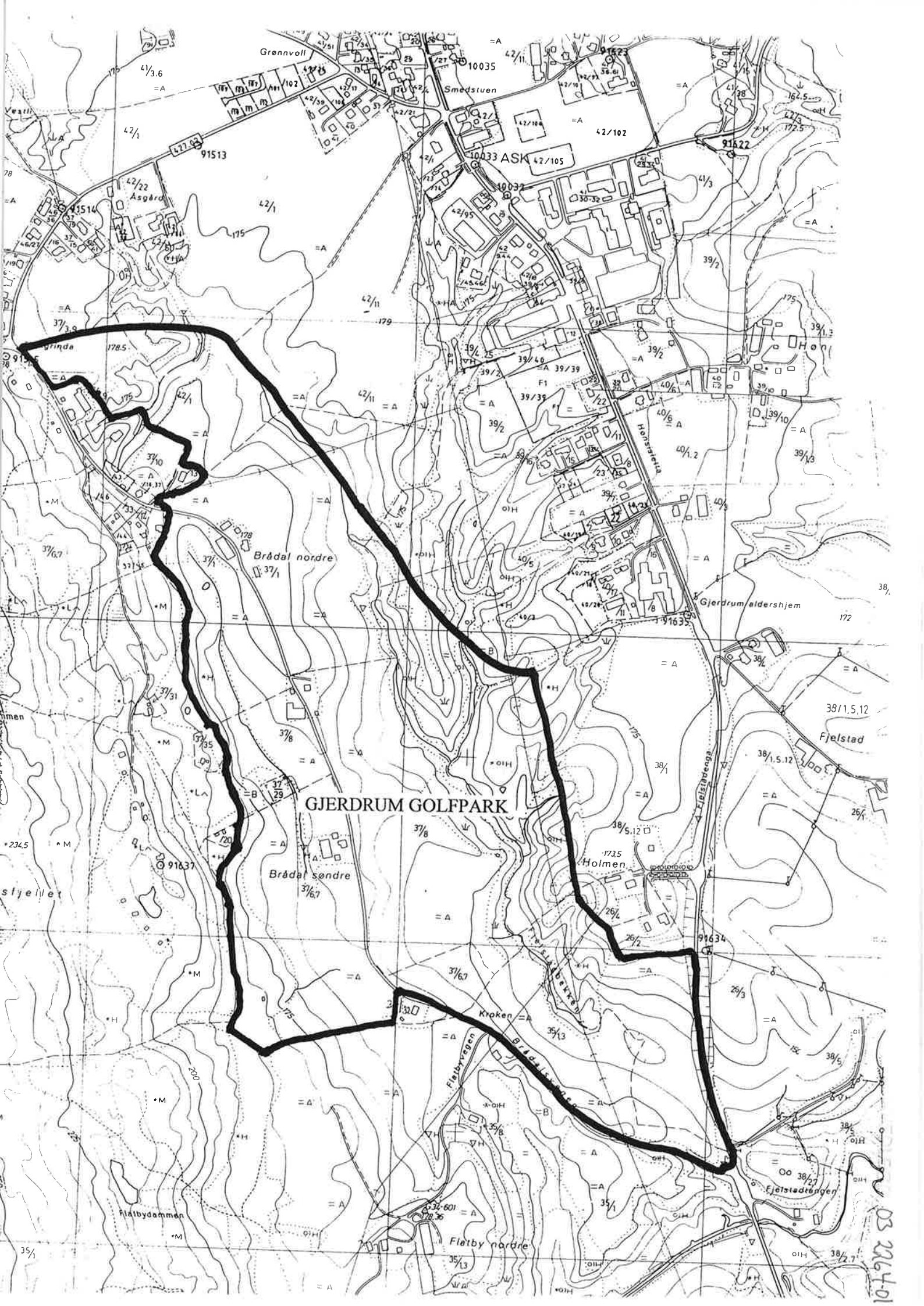
Vedlegg:

Oversiktskart

Kortfattet tiltaksbeskrivelse, datert 10.06.2003.

Forslag til utredningsprogram, datert 10.06.2003.

Bakkeplaneringskart for planområdet



GJERDRUM GOLFPARK

03 2264-01



**Varsel om oppstart av regulering for  
"GJERDRUM GOLFPARK"**

**Forslagsstiller:** *Brådal golf as, Brådalsvingen 12, 2020 Gjerdrum*

**Konsulent:** *Golf på Norsk AS, Gml.Drammensvei 44 A, 1369 Stabekk*

**Dato:** *10.06.2003.*

**KORTFATTET TILTAKSBESKRIVELSE**

## **SAMMENDRAG / VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:**

*Dette er ikke et fullstendig reguleringsforlag, men en beskrivelse av tiltaket slik at ulike myndigheter og andre berørte parter kan komme med innspill til varsel om regulering.*

*Planområdet ligger i Brådal, Gjerdrum kommune og omfatter deler av eiendommene Gnr 26 Bnr 3, Gnr 35 Bnr 1, Gnr 36 Bnr 1, Gnr 37 Bnr 1, Gnr 37 Bnr 3 og 8, Gnr 37 Bnr 6 og 7, Gnr 38 Bnr. 1, 5 og 12, Gnr 39 Bnr 2, Gnr 40 Bnr 3, samt Gnr 42 Bnr 1*

*Det aktuelle planområdet er ca 580 dekar. Området grenser mot reguleringsplan for Ask i øst og nord, mot Brådalsveien i sør og mot foten av Brådalsfjellet i vest. Område som er tenkt utnyttet til selve golfbanen anslås til ca. 450 daa når gårdsområder, vernesoner mot bebyggelse og veier er trukket fra.*

*Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av en 9- hullsgolfbane med tilhørende fasiliteter. Området vil bli foreslått regulert for å dekke behovet, blant annet spesialområde for golf, ulike spesialområder for bevaring (kultur, natur og friluftsliv), trafikkformål m.m. Den foreslåtte lokalisering er i samsvar med nylig vedtatt kommuneplan for Gjerdrum kommune.*

*For å sikre at alle forhold blir tilstrekkelig belyst er det utarbeidet et forslag til plan- og utredningsprogram som er tenkt gjennomført for å fremskaffe de nødvendige opplysninger. Faginteressene bes om å komme med eventuelle merknader og innspill til dette.*

## **FORSLAGSSTILLERS REDEGJØRELSE**

### **Kapittel**

- 1. Bakgrunn**
- 2. Planstatus og rammebetingelser**
- 3. Beskrivelse av planområdet**
- 4. Beskrivelse av planforslaget**
- 5. Konsekvenser av planforslaget**
- 6. Den videre planprosessen**
- 7. Vurdering av om tiltaket utløser konsekvensutredningsplikten**

## **1. BAKGRUNN**

### **Sakens forhistorie**

*Som et ledd i Norges Golfforbunds arbeid med rapporten "Golf i hovedstadsregionen" (GIH) er det satt betydelig fokus på behovet for etablering av golfbaner i regionen. Ask vel tok våren 2002 initiativ til å få satt golf på dagsorden i Gjerdrum kommune. Bakgrunnen for dette var at flere interessegrupper jobbet med ideer rundt etablering av golf i Gjerdrum. Ask vel ønsket at debatten om eventuell golfbane i Gjerdrum skulle foregå som ledd i den igangsatte rullering av kommuneplanen. Vellet arrangerte, som en del av Gjerdrumsdagene, et seminar om golf. Stemningen for et golf-idrettsanlegg i Gjerdrum var positiv og det ble som følge av seminaret tatt initiativ til stiftelse av golfklubb. Klubben teller i dag ca 135 medlemmer.*

*Grunneierne har i forbindelse med varsel om igangsatt kommuneplanarbeid sendt inn forslag om golfbane i Brådal. Det var ytterligere 3 innspill om golflokalisering i kommunen. Formannskapet (kommuneplanutvalg) valgte å legge Brådal alternativet ut på offentlig ettersyn ut fra en overordnet arealvurdering. Øvrige innspill ble forkastet.*

*Fylkesmannen fremmet en innsigelse på grunn av manglende kommuneplanprosess. I forbindelse med sluttbehandling av kommuneplanen utdypet kommunen prosessen og argumentene for at golfbanen i Gjerdrum bør ligge i Brådal. Kommunestyret vedtok lokalisering av golfbane på Brådal.*

*Etter kommunestyrets vedtak har GPN hatt kontakt med Fylkesmannsembetet og kommunen for å avklare den videre prosessen. Forholdene ligger til rette for å starte opp regulering.*

*Aksjeselskapet Brådal golf as er stiftet og vil stå ansvarlig for planprosessen og utbygging av golfbanen i samarbeid med Gjerdrum golfklubb, Golf På Norsk AS og berørte parter.*

### **Saksgang hittil**

*Varsel om igangsatt planarbeid er kunngjort i Romerikets Blad, samt Eidsvold og Ullensaker blad.*

## **2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### **Rikspolitiske retningslinjer**

*Aktuelle rikspolitiske retningslinjer som tiltaket bør vurderes opp mot er:*

- 1. "RPR for å styrke barn og unges interesser i plansaker. "*

### **Kommuneplanen**

*Det aktuelle arealet er avsatt til golfformål LNF-skravur i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret i Gjerdrum 05.03.03.*

### **Gjeldende regulering**

*Uregulert.*

### **Pågående planarbeid**

*Ingen innenfor området.*

### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### **Beliggenhet, størrelse, bruk**

*Planområdet berører deler av eiendommene:*

*Gnr 26 Bnr 3, Gnr 35 Bnr 1, Gnr 36 Bnr 1, Gnr 37 Bnr 1, Gnr 37 Bnr 3 og 8, Gnr 37 Bnr 6 og 7, Gnr 38 Bnr. 1, 5 og 12, Gnr 39 Bnr 2, Gnr 40 Bnr 3, samt Gnr 42 Bnr 1 i Gjerdrum kommune.*

*Det aktuelle planområdet er ca 580 dekar. Området grenser mot reguleringsplan for Ask i øst og nord, mot Brådalsveien i sør og mot foten av Brådalsfjellet i vest. Område som er tenkt utnyttet til selve golfbanen anslås til ca. 450 daa når gårdsområder, vernesoner mot bebyggelse og veier er trukket fra. Mer detaljert arealoversikt vil bli utarbeidet som et ledd i detaljplanleggingen.*

### 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

#### **En 9 hulls fullverdig klubb-bane.**

*Banen vil ha en kapasitet på ca 750 medlemmer med spillerett, i tillegg til juniorer, og gjestespillere (greenfee). Det vil være krav om grønt kort for å kunne spille på selve klubb-banen.*

#### **En korthullsbane-rekrutteringsbane.**

*Arealet er såpass romslig at det er plass til en kortspillbane som har et arealbehov på 80-150 dekar. Ser ut som en fullverdig bane, men bare par 3 hull. Dette vil være en treningsbane - rekrutteringsbane hvor man skal kunne spille uten å ha grønt kort. Anlegget vil ha god kapasitet og egne seg ypperlig som anlegg for barn, unge og nybegynnere, samt styrke banens totale tilbud slik at den vil være attraktiv for bredden av golfspillere i lokalmiljøet og regionen.*

#### **Treningsfasiliteter**

*De vil også bygges: En drivingsrange, dvs et område der man øver på å slå lange baller. En putting green, dvs et lite øvingsområde der man øver seg på å putte ballen i hullet på greenene og pitch- og chip green, som er små øvingsområder hvor man trener på korte innslag på greenområdene. Dette er anlegg som bør inngå i en god klubb-bane som legges til rette for alle kategorier brukere.*

#### **Driftsenter, parkering**

*Til klubbhus og driftsbygninger tenker man seg benyttet noe av eksisterende bygningsmasse på en av gårdene. Brådal søndre ligger sentralt og er den som ved første vurdering er best egnet. Her er det imidlertid mange muligheter som ikke er vurdert nærmere på nåværende tidspunkt.*

*Parkeringsplass for ca 60-80 biler, som er et av de få tiltak innenfor området som vil kunne gi varig beslag av areal, er tenkt lokalisert i nærheten av banens driftssenter på et randareal.*

#### **Flerbruk – aktivitetsområde**

*Området hvor selve spillet utøves utgjør bare en del av selve planområdet. Det vil være et betydelig landskapsrom mellom spilleflatene. Her vil det være behov for å anlegge kantsoner, trallestier, driftsveier m.m. Dette er områder som, i et godt planlagt golfanlegg, også vil*

*kunne være tilgjengelige for allmennheten som tur og rekreasjonsområder. Fra grunneiernes side tenker man seg særlig det å få en grønn korridor fra Ask mot Brådalsfjellet som viktig.*

*Golf og skisporten går hånd i hånd. På grunn av den jevne overflaten og de store åpne arealene vil snøen legge seg raskt på en golfbane. Det skal ikke store snølaget til før en golfbane er ypperlig til vinteraktiviteter. På tilsvarende golfidrettsanlegg, eksempelvis Greverud i Oppedgård, har lokale skiklubber og idrettslag investert i snøkanonanlegg. Forholdene ligger til rette for dette da golfbanens vanningsanlegg kan tilpasses formålet.*

*Felles bruk av klubbhus er det også naturlig å vurdere. Et golfanlegg av denne typen er i hovedsak aktivt i sommerhalvåret. Det er derfor gode muligheter for flerbruk av lokalene.*

*På godt besøkte golfanlegg er det også vanlig å etablere en kafé e.l. Det vil være gunstig om annen aktivitet også kunne dra nytte av dette tilbudet.*

## **5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

*I forbindelse med reguleringsplanen er det en rekke forhold som skal belyses for å fremskaffe et beslutningsgrunnlag for vedtak om arealbruk og utforming av anleggene.*

*For å sikre at alle forhold blir tilstrekkelig belyst er det utarbeidet et forslag til plan- og utredningsprogram som er tenkt gjennomført for å fremskaffe de nødvendige opplysninger. Faginteressene bes om å komme med eventuelle merknader og innspill til dette.*

*På et generelt og overordnet nivå kan man på dette tidspunkt si følgende av konsekvensene av tiltaket:*

### **Idrettslig og sikkerhetsmessige konsekvenser**

*GPN har befart det aktuelle området og foretatt vurdering av arealene og dets egnethet for golf. Arealene er funnet velegnet til formålet. Området vil kunne bli et flott område for idrett, friluftsliv og flerbruk.*

*Sikkerheten vil ivaretas. Norges golfforbunds normer for sikkerhet vil bli benyttet. Spillet vil bli vinklet slik at konflikter minimaliseres. Ved detaljprosjektering vil man også kunne vurdere å anlegge vegetasjonsgrupper og skjermmer, som ytterligere styrer spillet i ønsket retning.*

### **Barn og unge**

*Idrettsanlegget er positivt for barn og unge. Golfbanen legger opp til en betydelig flerbruk av sine arealer. Vinterstid er golfbanen et svært populært område for skigåing og lek.*

### **Grøntstrukturen**

*Golfbaner er grøntanlegg. Store deler av området er i dag dyrket mark og således ikke tilgjengelig for allmennheten i den snøfrie tiden av året. Området vil bli tilgjengelig for en langt rekke større gruppe mennesker som følge av tiltaket. Det er ønskelig å legge til rette for en grønn korridor for allmennheten gjennom området fra Ask mot Brådalsfjellet. Dette vil søkes lagt inn i planforslaget.*

### **Estetikk**

*Det skal legges betydelig vekt på å ivareta landskapets særpreg. Golfbanen skal tilpasses landskapet ikke motsatt. Store deler av området er bakkeplanert. Det kan tenkes at man søker å gjenopprette noe av det opprinnelige landskapspreget gjennom blant annet å gjenåpne lukkede bekker.*

*Gårdsenhetene innefor området skal søkes ivaretatt slik at de fortsatt fremstår som tradisjonelle tun i norsk landbruk.*

### **Trafikk og tilgjengelighet**

*Området har god tilgjengelighet for lokalbefolkningen i Gjerdrum. Kort avstand fra hovedveinettet. Hovedadkomsten til området vil være som i dag langs Brådalsveien fra nord og syd. Det er ønskelig å legge Brådalsveien utenom eksisterende gårdstun.*

### **Andre miljømessige konsekvenser**

#### Natur:

*Det er ikke registrert spesielle natur kvaliteter som kommer i konflikt med planene. I forbindelse med det videre reguleringsarbeidet vil det foretas en kartlegging av naturtyper jfr DN's håndbok i naturtypekartlegging.*

#### Vassdrag:

*Det er en mindre bekk som renner igjennom dalen. Denne vil søkes ivaretatt. Det kan være aktuelt å gjenåpne noen bekker der disse er lukket og lagt i rør.*

#### Forurensning:

*Golfbaner er svært lite forurensende. På et godt planlagt anlegg vil dette ivaretas lokalt og ikke medføre belastning på miljøet. Vannforsyning og avløp må avklares i den videre prosessen.*

#### Landbruk:

*Golfbaner er ikke varig beslag av dyrket mark. Deler av Jordloven vil fortsatt gjelde innenfor planområdet. Anlegget vil gis en utforming som gjør at det ved en eventuell forsyningskrise enkelt kan tilbakeføres til produksjonsarealer.*

#### Kulturminner:

*Det er ingen kjente registrerte fornminner innefor området. En del bygninger er SEFRAK registrert.*

*Grunneierne har også opplyst at det finnes en "Ulvegrav" og en "kullmine" i eller like utenfor planområdet. Disse skal i følge grunneierne være registrert av arkeologer.*

*Store deler av det aktuelle området er tidligere bakkeplanert (kart vedlagt).*

*Forholdet til kulturminner må avklares i den videre prosessen.*

## **6. DEN VIDERE PLANPROSESSEN**

*Fristen for å komme med merknader til det igangsatte planarbeidet er satt til 2 juli 2003.*

*Etter fristen vil plan- og utredningsprogrammet gjennomføres, med eventuelle justeringer.*

*Når dette er gjennomført vil man utarbeide et forslag til en reguleringsplan med*

*bestemmelser og en detaljplan av golfbanen med tilhørende anlegg. Reguleringsforslaget vil deretter bli sendt inn til behandling i Gjerdrum kommune.*



## **7. Vurdering av om tiltaket utløser konsekvensutredningsplikten**

*Formålet med en konsekvensutredning er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn. Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planleggingen av tiltaket og når det tas stilling til og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket kan gjennomføres.*

*Golfbaner er i forskriften definert som vedlegg II-tiltak. Forutsetning for at det kreves konsekvensutredning av en golfbane er: at golfbanen er på 9 hull eller mer og at den aktuelle golfbanen faller inn under et eller flere av kriteriene listet opp i forskriftens § 4.*

*GPN har på bakgrunn av kjente kunnskaper gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten. Jfr. "Forskrift om konsekvensutredning av 21 mai 1999", og kommet frem til at ingen av kriteriene i forskriftens § 4 er utløst.*



**”UTREDNINGSPROGRAM”**  
**REGULERING AV GOLFBANE**  
**BRÅDAL GOLF AS**  
**10.06.2003.**

Resultatet av utredningene vil bli innarbeidet i reguleringsforslaget, som vil bestå av et plankart, et sett bestemmelser og en planbeskrivelse.

I planbeskrivelsen skal det redegjøres for:

1. Planstatus. Formelle forhold.
2. Beskrivelse av planområde. Naturgrunnlag, dagens bruk m.m.
3. Beskrivelse av planforslaget.
  - a. Begrunnelse for tiltaket
  - b. Beskrivelse av tiltakene
  - c. Forslag til bruk og vern av arealer.
4. Konsekvenser av planen og avbøtende tiltak i forhold til:
  - a. Landbruk
  - b. Naturmiljø
  - c. Kulturminner
  - d. Vassdrag
  - e. Friluftsliv
  - f. Trafikk og adkomst
  - g. Utvidelse av Ask sentrum og boligbygging i Gjerdrum
  - h. Andre samfunnsmessige forhold m.m.

Under hvert av temaene i pkt.4 skal følgende beskrives:

- Dagens forhold
- Beskrivelse av tiltaket og reguleringsplanen i forhold til temaet
- Konsekvenser av tiltaket for temaet
- Avbøtende tiltak
- Beskrivelse av konsekvenser av anleggsfasen for temaet

Det finnes en rekke erfaringer og fagutredninger om konsekvenser ved etablering av golfbaner på omgivelsene. Sammen med nye vurderinger og kartlegginger vil dette være et godt faglig grunnlag for beslutning om arealbruk.

Den åpne reguleringsprosessen vil sørge for at tiltaket blir tilstrekkelig belyst i forhold til alle interesser knyttet til arealet og dets nærområde.

NVE-PRO MEDLEGG 03/2264-01



## Utredningsprogram:

	Fagområde	Anmerkninger	Deltakere, Parter
a	Landbruk	Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av: <ul style="list-style-type: none"><li>• Forholdet mellom PBL og jordloven i forbindelse med golfbaner. Herunder ansvarsforhold og kostnadmessige sider ved tilbakeføring.</li><li>• Beskrivelse av arealenes produksjonsevne.</li><li>• Muligheter for tilbakeføring til jordbruk. Herunder:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Arrondering</li><li>○ Bevaring av matjordlaget</li><li>○ Drenering og vanningsanlegg</li></ul></li></ul>	GPN NIJOS NLH K
B	Naturmiljø – biologisk mangfold	Hva finnes av eksisterende opplysninger. Nykartlegging nødvendig.  Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av: <ul style="list-style-type: none"><li>• Det biologiske mangfoldet, herunder vegetasjon, flora og fauna.</li><li>• Eventuelle avbøtende tiltak.</li></ul>	GPN NK EK
C	Kulturminner	Forholdet til automatisk fredede kulturminner avklarès i forbindelse med offentlig ettersyn. Det vil bli stilt krav om kulturminneutredning og sjakting.  Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kulturminner</li><li>• Eventuelle avbøtende tiltak.</li></ul>	AFK
d	Vassdrag.	Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ivaretagelse av eksisterende kantvegetasjon</li><li>• Etablering av ny kantvegetasjon der denne delvis mangler i dag</li><li>• Planlagte tekniske anlegg.</li><li>• Konsekvenser av planlagt vannuttak.</li><li>• Flomfare og sikringstiltak.</li><li>• Inngrep som berører vassdrag</li><li>• Endring i utslipp av næringsstoffer og miljøgifter sett i forhold til dagens bruk.</li><li>• Erosjon i driftsfasen og anleggsfasen.</li></ul> Det skal gis en helhetlig vurdering av hvilke følger tiltaket vil ha for det verna vassdraget.  NVE vil foreta en vurdering av tiltakets virkning i forhold til	NVE GPN EK



		vannressurslovens bestemmelser om konsesjonsplikt	
e	Friluftsliv	Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eksisterende bruk av arealene til friluftsliv</li><li>• Endringer som følge av tiltaket.</li></ul>	GPN K
f	Trafikk og adkomst	Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beskrivelse av dagens situasjon</li><li>• Beskrivelse av fremtidig situasjon.</li></ul>	GPN K
g	Boligbygging	Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av hvordan: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dagens planstrategi jfr Gjerdrum kommuneplan</li><li>• Tiltakets påvirkning</li></ul> Tiltaket påvirker Utvidelse av Ask sentrum og boligbygging i Gjerdrum	GPN K
h	Andre samfunnsmessige forhold m.m	Forhold som kommer frem som følge av varsel om regulering.	GPN K

K = Kommunene

NVE = Norges vassdrag og energiverk

AFK = Akershus fylkeskommune

FMOA = Fylkesmannen i Oslo og Akershus

NIJOS = Norsk institutt for jord og skogkartlegging

GPN= Golf på Norsk

EK = Esteren konsulent

