



GJERDRUM KOMMUNE

NVE-REGION ØST			
REG.NR.	200302264-5		
08 APR 2005			
SAKSBEH.	SJL	ARKIV	498.1
SEK.KODE			
T.E. DATO	8/4-05	SIGN.	SJL

Referanse (oppgis ved svar):

Adressater iht. liste

Saksbeh.: MSE/66 10 60 00
Saksnr.: 03/00817
Journalnr.: 3285/05
Arkiv: L12
Dato: 25.03.2005
Deres ref:
Unntatt off. jfr.:

Reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark", planvedtak


Kommunestyret vedtok i møte 16.02.05, PS-sak 010/05, ovennevnte reguleringsplan. Vedlagt følger kopi av saken med vedtak.

Klageadgang mm.

Kommunestyrets vedtak kan i hht. plan- og bygningsloven §§ 27-3 og 15, jfr. forvaltningsloven kap VI, påklages til departementet. Evt. klager fremsettes skriftlig og sendes Gjerdrum kommune, teknisk etat, postboks 10, 2024 Gjerdrum, innen 3 uker fra denne kunngjøringen. Evt. krav om erstatning eller innløsning må fremsettes innen 3 år fra denne orienteringen om vedtaket, jfr. plan- og bygningsloven §§ 32 og 42. Evt. krav må fremsettes skriftlig for Gjerdrum kommune.

Fylkesmannen og fylkeskommunen vil få ettersendt reguleringsplan og bestemmelser. For øvrig kan planen ses på teknisk etat dersom ønskelig.

Med vennlig hilsen


Torild Fagerbekk
Kommunalsjef


Marius Steen Eriksen
Avdelingsingeniør

Kopi m/ vedlegg: Brådal Golf AS, postboks 41, 2024 Gjerdrum
Gjerdrum Golfklubb, postboks 41, 2024 Gjerdrum
Øvre Romerike Prosjektering AS, postboks 26, 2051 Jessheim
Golf på Norsk AS, Gamle Drammensv. 44 A, 1369 Stabekk

GJERDRUM KOMMUNE

Arkiv: L12
Saksmappe: 03/00817
Journalnr.: 8779/04
Dato: 02.11.2004
Unntatt off. jfr.:

SAK: FUP - REGULERINGSPLAN FOR "GJERDRUM GOLFPAK", SLUTTBEHANDLING

Saksbehandler: Marius Steen Eriksen

Behandlende organ	Møtedato	PS sak nr.
Teknisk utvalg	16.11.04	080/04
Formannskapet	15.12.04	133/04
Kommunestyret	16.02.05	010/05

Vedlegg: Reguleringsplan datert 22.12.03, revidert 18.05.04
Reguleringsbestemmelser datert 22.12.03, sist revidert 02.11.04
Illustrasjonsplan datert 10.12.03, revidert 18.05.04
Innkomne høringsuttalelser
Brev fra Gjerdrum kommune, datert 26.10.04
Brev fra fylkesmannens landbruksavdeling, datert 01.11.04

Utrykte vedlegg: ØRP AS - Vannforsyning for Gjerdrum Golfpark, datert 28.05.04
Brådal Golf AS - Tilleggsdokument, datert 28.05.04

SAMMENDRAG:

Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte 09.03.04 å legge forslag til reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark" ut til offentlig ettersyn. Fylkesmannens landbruksavdeling fremmet innsigelse til planforslaget med den begrunnelse at sikring av jordressursene og kravet om enkel tilbakeføring til landbruk ikke var tilstrekkelig ivaretatt. Til sluttbehandlingen foreslås endringer i bestemmelsene i forhold til grunnlaget for innsigelsen. Dette aksepteres av fylkesmannen og innsigelsen blir trukket under forutsetning av at planforslaget blir endelig vedtatt i kommunestyret i tråd med de foreslåtte endringer. Det foreslås enkelte endringer i bestemmelsene utover dette, blant annet som følge av innkomne uttalelser under offentlig ettersyn. De foreslåtte endringer medfører ikke at nytt offentlig ettersyn er påkrevd.

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark", datert 22.12.03, revidert 18.05.04, samt tilhørende bestemmelser og illustrasjonsplan, med de endringer som framkommer av punktene 1 - 9 i saksframleggets konklusjon.

Rådmannen i Gjerdrum


Bjørg Rydsaa


Torild Fagerbekk
Kommunalsjef

Innstilling i Teknisk utvalg 16.11.2004

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark", datert 22.12.03, revidert 18.05.04, samt tilhørende bestemmelser og illustrasjonsplan, med de endringer som framkommer av punktene 1 - 9 i saksframleggets konklusjon.

Innstillingen er enstemmig

Enstemmig innstilling i Formannskapet 15.12.2004

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark", datert 22.12.03, revidert 18.05.04, samt tilhørende bestemmelser og illustrasjonsplan, med de endringer som framkommer av punktene 1 - 9 i saksframleggets konklusjon.

Behandling i kommunestyret 16.02.05:

Notat fra teknisk etat dat. 27.01.05 vedrørende mindre justeringer/presiseringer i reguleringsbestemmelsene, ble delt ut til kommunestyrets medlemmer i møtet og lagt til grunn for vedtaket.

Enstemmig vedtak i Kommunestyret 16.02.2005:

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark", datert 22.12.03, revidert 18.05.04, samt tilhørende bestemmelser og illustrasjonsplan, med de endringer som framkommer av punktene 1 - 9 i saksframleggets konklusjon.

Gjerdrum kommune, 25. februar 05


Aud Hansen, sekr.
e.f.

Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte 09.03.04, PS-sak 018/04 å legge forslag til reguleringsplan for "Gjerdrum Golfpark" ut til offentlig ettersyn, etter at det var foretatt en del endringer og suppleringer av planforslaget. Revidert planforslag ble mottatt komplett 01.06.04. Planen var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 09.06.04 – 20.08.04.

Fylkesmannens landbruksavdeling fremmet innsigelse til planforslaget i sin uttalelse datert 20.08.04. Begrunnelsen for innsigelsen var at sikring av jordressursene og kravet om enkel tilbakeføring til landbruk ikke var tilstrekkelig ivaretatt. Innsigelsen ble opprettholdt av fylkeslandbruksstyret i møte 26.08.04. I brev fra kommunen datert 26.10.04 foreslås endringer i bestemmelsene i forhold til grunnlaget for innsigelsen. Dette aksepteres av fylkesmannen, og innsigelsen blir trukket ved brev datert 01.11.04 dersom reguleringsplanen og bestemmelser blir endelig vedtatt i kommunestyret i tråd med kommunes brev av 26.10.04. Endringene er diskutert med tiltakshaver som ikke har merknader til de foreslåtte endringer.

Saksopplysninger og saksvurderinger

Det er mottatt 12 uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen. I det følgende gjengis hovedinnholdet og rådmannens kommentarer til uttalelsene og endringer i planen som foreslås etter offentlig ettersyn. Endringene oppsummeres i saksframleggets konklusjon.

1. Romerike Avfallsforedling (ROAF), datert 24.06.04

ROAF har ingen innvendinger til planen, men det bør avsettes plass for avfallsbeholdere.

Rådmannens kommentar: I kravene til situasjonsplan er dette inkludert til sluttbehandlingen.

2. Oslo Lufthavn AS (OSL), datert 02.07.04

OSL har ingen merknader til planforslaget, og er positive til reguleringsplanen som kan bidra til et utvidet aktivitetstilbud for fastboende og tilreisende i regionen.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.

3. Kommunelegen, datert 04.08.04

Kommunelegen er positiv til reguleringsplanen. Golfparken inkludert flerbruksmuligheter vil være et positivt bidrag i det helsefremmende og sykdomsforebyggende arbeid i kommunen.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.

4. Statens vegvesen, datert 11.08.04

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.

5. Akershus fylkeskommune, datert 13.07.04

Arkeologiske undersøkelser er foretatt og det er ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen er positiv til planforslaget som er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplaner, og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.

6. Brådal Golf AS og Gjerdrum Golfklubb, datert 20.08.04

Illustrasjonsplanen er foreslått som juridisk bindende av forslagstiller. Baneselskapet og golfklubben mener det bør åpnes for mindre justeringer i forbindelse med detaljplanlegging.

Rådmannens kommentar: En ser at det trolig vil være behov for mindre justeringer i forbindelse med detaljplanleggingen. Det anses også lite hensiktsmessig at mindre justeringer krever endring av plan eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. Det foreslås derfor en endring i bestemmelse 1.2 som ivaretar dette.

7. Funksjonshemmedes råd, datert 20.08.04

Funksjonshemmedes råd anser at dette vil bli et godt nærmiljøanlegg som også kan benyttes til annet enn golfspill. Det forutsettes at det tilrettelegges for alle med tanke på parkering, bygninger og turmuligheter.

Rådmannens kommentar: Tilrettelegging for alle anser en som viktig ved et slikt anlegg, og rådmannen forutsetter at slik tilrettelegging foretas.

8. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 24.08.04

Det er vurdert ulike kilder for uttak av vann til banen, men det er ikke konkludert med hvilken løsning som blir den endelige. NVE forutsetter derfor at de får endelige planer for vannuttak til vurdering i forhold til vannressurslovens bestemmelser om konsesjonsplikt. Viktig at bekker, dammer og eventuelle bruer konstrueres og dimensjoneres av fagkyndige slik at det ikke oppstår uheldige virkninger i form av endrede flomforhold og økt erosjon. Kantsoner bør være minimum 5 m, og det må etableres ny vegetasjon langs vassdrag der slik mangler.

Steinsetting av bekker bør begrenses til et minimum for å bevare mest mulig av bekken med naturlig miljø. Ellers påpekes viktigheten av god planlegging og gjennomføring av anleggsarbeidene med tanke på erosjon i området. NVE foreslår tillegg i bestemmelse 6.1 for å ivareta dette.

Rådmannens kommentar: Før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn var det satt krav til en nærmere utredning av hvordan anlegget skal vannes. En slik vurdering er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS (ØRP), datert 28.05.04. Det konkluderes her med at den mest gunstige løsning vil være oppsamling av overflatevann, kombinert med en sikker

vannkilde i tørkeperioder. Dette kan være bruk av vann fra kommunens vannverk, Fladbydammen eller uttak av grunnvann. NVE vil få de endelige planer for vannuttak til vurdering i forhold til vannressurslovens bestemmelser om konsesjonsplikt.

Når det gjelder viktigheten av at bekker, dammer og eventuelle bruer konstrueres og dimensjoneres av fagkyndige, slik at det ikke oppstår uheldige virkninger i form av endrede flomforhold og økt erosjon, vil kommunen påse dette gjennom byggesaken for anlegget. Dette er et viktig spørsmål, og en foreslår at det innføres krav til en hydrologisk vurdering for tiltaket. Nye vassdrag må opparbeides så naturlig som mulig. Prinsipper om fordrøyning og rensing er også viktige i denne sammenheng. Dammene bør også utformes slik at de har en rensesfunksjon i forhold til næringsstoffer, plantevernmidler og jordpartikler.

For eksisterende kantsoner er det innført minimum bredde på 5 m i bestemmelse 4.5.1. I praksis vil kantsonen i flere områder være større enn dette. Videre er det i bestemmelsen innført krav om etablering av kantvegetasjon der slik mangler så langt det ikke er til hinder for spillet. Forbud mot gjødsling i kantsoner er også innført i bestemmelsen.

Steinsetting av bekker skal kun skje der det er nødvendig av hensyn til stabilitetsforhold. NVE sitt forslag til tillegg i bestemmelse 6.1 for å hindre erosjon i anleggsfasen inntas i bestemmelsen til sluttbehandlingen.

9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 20.08.04

I uttalelsen fra fylkesmannen kommenteres de ulike momentene fortløpende nedenfor. Innsigelsen til planen er som nevnt ovenfor trukket tilbake under forutsetning av endring av bestemmelse 4.1.2 og 4.1.10, jfr. saksframleggets konklusjon. Et moment utover dette som særlig bør trekkes fram her er hvem som er juridisk og økonomisk ansvarlig for tilbakeføring til landbruk. Landbruksavdelingen påpeker at dette er viktig å avklare, og anbefaler at det avsettes et fond til dette formålet. Dette anser en ikke som nødvendig i dette tilfellet. Golfbanen skal anlegges med små inngrep, slik at tilbakeføring vil være relativt enkelt. Videre skal baneselskapet leie arealet av grunneierne, og det vil ikke skje noen endring av eierforholdet på arealene. En anser derfor det som den beste løsningen at grunneier er juridisk og økonomisk ansvarlig for tilbakeføring. Grunneier har gjennom leieavtalen mulighet for å ta hensyn til kostnader ved tilbakeføring og kan selv avsette midler til dette.

Når det gjelder spørsmålet om banekapasitet og markedet for golf i regionen må selvsagt baneselskapet gjøre nærmere og fortløpende vurderinger av dette før tiltaket igangsettes.

Anlegget er likevel et typisk nærmiljøanlegg med enkel opparbeidelse og flerbruksmuligheter, samt primært basert på kommunens befolkning. En forutsetter uansett at baneselskapet ikke starter bygging av banen før økonomien i prosjektet er tilfredsstillende. Det kan også nevnes at det i disse dager pågår undersøkelser og eventuelle omorganiseringer slik at anlegget kan kvalifiseres for tildelig av spillemidler.

Miljøvern avdelingen anbefaler sterkt at registreringene av biologisk mangfold vises på reguleringsplanen med eget reguleringsformål og bestemmelser som sikrer disse. Ved første behandling av planen i kommunen ble det tatt hensyn til de biologiske verdiene innenfor planområdet. Blant annet ble det innført krav om at kartleggingen av biologisk mangfold

skal tas inn i situasjonsplanen og legges til grunn for videre detaljplanlegging, byggesaksbehandling og framtidig skjøtsel. Som nevnt ved første gangs behandling av planen er det likevel slik at ved gjennomføring av reguleringsplanen for "Ask sentrum" ligger det i forutsetningene at det vil bli inngrep utenfor reguleringsgrensen, og reguleringsplanen for "Gjerdrum Golfpark" er tilpasset dette. Med denne kjennskapen kan en ikke se at det vil være riktig å innføre en regulering med forbud med inngrep.

Golfanlegget berører noe av viltområdet og gråor-heggeskogen som er registrert i kartleggingen av biologisk mangfold ved fairway og greenen til hull 1, utslagsstedet til hull 2 og turstien som går gjennom området. Miljøvernavdelingen anbefaler at stien legges lengre sør for å komme i mindre konflikt med viltområdet. Justering av traseen i forbindelse med detaljplanleggingen er mulig, jfr. bestemmelse 3.1.2. Sikkerheten i forhold til golfspillet er her også viktig, bruk av sikkerhetsnett bør begrenses til et minimum i forhold til dyreliv og av estetiske hensyn. Andre registrerte biologiske verdier berøres ikke av golfanlegget, bortsett fra at dammen lengst nord utvides. Opprydding og opprusting av dammen anbefales uansett i rapporten, og vil kunne gi grunnlag for større biologisk mangfold. **Miljøvernavdelingen påpeker i denne sammenheng at vanning ikke må føre til at bekker og dammer går tørre.** Gjennom kravet til en hydrologisk vurdering og videre detaljplanlegging vil en komme fram til en minstevannsføring for å unngå dette.

Miljøvernavdelingen mener det bør utarbeides en skjøtelsesplan for de registrerte biologiske verdiene. Dette anses som et godt forslag, men bør utvides til å omfatte hele planområdet. Det vil også være andre deler av området som bør skjøttes særskilt med hensyn til biologiske verdier og flerbruk. En anser at det samlet sett ikke vil bli noen reduksjon av biologisk mangfold som følge av tiltaket, snarere vil artsmangfoldet kunne øke som følge av riktig skjøtsel av skogområdene, åpning av lukkede vassdrag, anleggelse av dammer og etablering av nye og bredere kantsoner. Planforslaget slik det nå foreligger mener en derfor ivaretar de biologiske verdiene på en tilfredsstillende måte, sett på bakgrunn av behovet for noe fleksibilitet i forhold til detaljplanlegging og forholdet til reguleringsplanen for Ask sentrum. Forholdet til biologiske verdier og flerbruk er momenter kommunen er opptatt av i prosjektet og vil følge opp gjennom den videre detaljplanlegging.

Beredskapsstaben har ingen merknader til de sikkerhetsvurderinger som er foretatt, og det er positivt at kommunen tar inn krav om ytterligere geoteknisk vurdering før en tillatelse gis. Planforslaget til sluttbehandling er ytterligere skjerpet på dette punktet ved at det også er inntatt krav til hydrologisk vurdering, blant annet med tanke på flom og erosjon.

10. Naturvernforbundet og Oslo og Omland Friluftsråd (OOF), datert 19.08.04

Naturvernforbundet har kommet med en omfattende og detaljert uttalelse til planen. En del av dette er kommentert ovenfor, en del refererer seg til den videre detaljplanlegging. Det samme gjelder uttalelsen fra OOF. Tiltakshaver har startet en dialog med naturvernforbundet i forhold til videre detaljplanlegging. Her bør også andre aktuelle og interesserte organisasjoner komme inn slik at man gjennom konstruktive innspill i detaljplanleggingen får et best mulig anlegg i forhold til golfspill, friluftsliv, biologiske verdier, idrett og annen flerbruk. Størst mulig positiv interesse for området og mest mulig flerbruk anser en også vil være en fordel for baneselskapet og golfklubben.

Konklusjon

Følgende endringer foreslås i reguleringsbestemmelsene:

1. Kravene til situasjonsplanen i 2.4.1 tilføyes avfallshåndtering og eksisterende vegetasjon. Dersom det blir aktuelt med utbygging i etapper er det likevel viktig for en helhetlig vurdering at situasjonsplanen omfatter hele anlegget komplett. 2.4.1 tillegges derfor: *Situasjonsplan skal omfatte hele anlegget komplett iht. regulerings- og illustrasjonsplan.*
2. For å imøtekomme behovet for mindre justeringer i forbindelse med detaljplanleggingen uten at dette krever planendring eller dispensasjon tilføyes 1.2 en tredje setning: *Mindre justeringer i forhold til illustrasjonsplanen i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplan kan tillates.*
3. 2.6 tillegges kravet om en hydrologisk vurdering, og endres til følgende: *Før det gis byggetillatelse skal det foreligge en geoteknisk og hydrologisk vurdering.*
4. 4.1.5 første setning endres til følgende: *Eksisterende kantvegetasjon langs bekker skal være urørt i en bredde på minimum 5 m på hver side av bekken.*

Bestemmelsen tillegges 2 siste setninger:

Det skal etableres ny kantvegetasjon langs vassdrag der slik mangler så langt det ikke er til hinder for spillet. Gjødsling i kantsoner mot vassdrag er ikke tillatt.

5. 6.1 utfylles og endres til følgende: *Anleggsarbeidet skal søkes utført i tørre perioder, fortrinnsvis i perioden mai – september. For ytterligere å hindre avrenning og erosjon gjelder følgende:*
 - *Planering opphører under nedbør*
 - *Utgraving, transport, utlegging og tildekking må foregå fortløpende*
 - *Massene komprimeres, legges og dekkes umiddelbart med grus, sand eller vekstjord*
 - *Ut fra terrengforholdene planlegges fordrøyningsbasseng som kan samle opp leirblandet overflatevann*
6. For å imøtekomme innsigelsen endres 4.1.2 og 4.1.10. Følgende endring av 4.1.2: *Alle ledningsnett (vann, avløp, strøm, telefon mm.) skal legges i bakken minst 80 cm under overflaten.*

4.1.10 endres til følgende:

Dersom golfdriften opphører skal hoveddelen av banen tilbakeføres til landbruk innen maksimalt 2 år. For de mest opparbeidede delene av banen er 5 år maksimal tid. Den enkelte grunneier er ansvarlig for tilbakeføring til landbruk og kostnader ved slik tilbakeføring. I en krisesituasjon eller hvis matvaresituasjonen tilsier det, skal reguleringsformålet tilbakeføres til landbruksformål dersom beredskapsmyndighetene

eller kommunen krever det. Ved opphør av golfdriften skal hele planområdet tilbakeføres til landbruksformål/LNF-område.

7. I forhold til uttalelsen fra fylkesmannens miljøvernavdeling innføres en ny 2.4.4: **Skjotselsplan.** Det skal utarbeides en skjotselsplan for planområdet hvor biologiske verdier og flerbruk er sentrale momenter.
8. 2.5 endres ved at skjotselsplan omfattes av bestemmelsen.
9. Etter første behandling av planen i kommunen er det varslet oppstart av reguleringsplan for felt B9 i reguleringsplanen for Ask sentrum, som også medfører bygging av deler av vegen langs plangrensen. Det kan derfor være grunn til noe mer presisering i bestemmelse 4.1.8. Bestemmelsen tilføyes en tredje og fjerde setning:
Bygging av vegen vil medføre inngrep utover plangrensen for reguleringsplan for Ask sentrum. SG2 og notat fra NGI datert 04.12.03 viser områder som kan bli berørt.

De foreslåtte endringer er av en slik karakter at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd. Reguleringsplanen fremmes dermed til sluttbehandling i kommunestyret.