

Planbestemmelser

Lunner golfbane

Referanse: 06/458-11

Arkivkode: PLAN 80

Sakstittel: Reguleringsplan for Lunner golfbane

K-sak: 31/06 11.05.2006

Planbestemmelser for Lunner golfbane

§ 1 Formål

Formålet med reguleringen er å legge til rette for golf på deler av eiendommene gnr.17 bnr.1, gnr.17 bnr.2 og gnr.99 bnr.1 i Lunner kommune.

§ 2 Generelt

Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart (datert 04.04.06), egengodkjent av kommunestyret den xx.xx.06 i k_sak xx/06

Området reguleres for følgende formål:

Pbl. §25, 1. ledd: Byggeområder:

- frittliggende småhusbebyggelse
- område for næring – industri/lager
- allmennyttig formål (klubbhus)

Pbl. §25, 2. ledd: Landbruksområder:

- områder for jord- og skogbruk

Pbl. §25, 3. ledd: Offentlige trafikkområder:

- kjøreveg

Pbl. §25, 5. ledd: Fareområder:

- område for høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)

Pbl. §25, 6. ledd: Spesialområder:

- privat veg og parkering
- golfbane
- naturvernområde på land
- naturvernområde i vassdrag
- friluftsområde i vassdrag
- frisiktsone
- sti/turveg

Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene og deres sikringsone på fem meter, jfr. Lov om kulturminner §8, melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3 Felles bestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegg tas i bruk skal:

- SP være opparbeidet parkeringsplass
- turstier være sikret og opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan
- vann- og avløpsanlegg være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

I en krisesituasjon, og hvis matvaresituasjonen krever det, kan Fylkesmannen kreve at spesialområde golfbane permanent går over til landbruksområde og underlegges jordloven. Dersom driften av golfbanen opphører i minst tre år, skal spesialområde permanent gå over til landbruksområde og underlegges jordloven. Driften er opphørt når det verken drives organisert spill eller banen blir vedlikeholdt eller videreutviklet.

§ 3.2 Søknad om tillatelse til tiltak som gjelder golfformål

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn illustrasjonsplan for hele området, miljøprogram, skjøtselsplan og teknisk plan.

Illustrasjonsplanen skal vise:

- alle tiltak, utforming av golfanlegget, terrengbehandling, massedeponier, vegetasjon, alle fareområder, skjermings- og sikringstiltak, interne gang- og driftsveier, tursti åpen for allmennheten, plassering og utforming av bruer, parkering, bekker, tjern og dreneringssystem, samt andre forhold som er naturlig å ta med i en slik plan
- vise avskjæringsgrøfter ihht. ”Vurdering av verdifulle forekomster for biologisk mangfold i området” (Norsk institutt for naturforskning)
- en vurdering av golfbanens estetiske sider.

Miljøprogram skal inneholde

- kontrollplan for å forebygge og evt. stoppe skader på jordstruktur og tilslamming av bekk og tjern i anleggsperioden.
- beskrivelse av hvordan verdifull vegetasjon skal bevares og hvordan sikring skal skje i byggeperioden.
- plan for tilbakeføring til landbruk. Planen skal vise alle inngrep som skal tilbakeføres som utslagsområde (tee), hullområde (green), sandbunkere, veier, stier, dammer, bekker, ledningsanlegg osv.

Skjøtselsplan

- skjøtselsplan skal omfatte hele golfbanen og naturvernområdet med særlig tanke på bevaring av biologisk mangfold.
- opplegg til gjødselsplan og sprøytejournal.

Teknisk plan

Tekniske planer for veger, vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Innenfor spesialområde – golfbane, skal alt ledningsnett (kabler, vann, avløp, drenering og lignende.) legges minst 80 cm under overflaten. Der fjellgrunn, store blokker og lignende vanskeliggjør dette kan ledningsnett legges grunnere, men disse anleggene må fjernes ved en tilbakeføring til landbruk. Ingen ledningsnett kan krysse/berøre spesialområde – naturvern.

Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Avkjørsler

Plassering av avkjørsel som er vist på plankartet med pil er veiledende, men antallet og til hvilken veg er bindende. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 4 Byggeområder

For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Møneretning
- Adkomst, parkering, gjerder og støttemurer
- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom
- Tømmerhus eller bygninger i stavlaft tillates ikke.

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Tak skal tekkes med mørk, matt takstein, skifer eller shingel.

Høyeste tillatte utnyttelse er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Definisjon av %-BYA er gitt i ”Tekniske forskrifter” og NS 3940.

§ 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3)

Boligområdet skal benyttes til eneboligtomt. Innenfor rammen av %-BYA skal det etableres en enebolig med tilhørende garasje. Det skal avsettes plass til garasje. BYA for frittstående garasje skal ikke overstige 50m². Maksimal mønehøyde er 7,5 meter for bolig og 5 meter for garasje.

Alle bygningene innenfor planområdet skal oppføres med saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 42 grader.

Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen, for hver boenhet inne på tomten. Hybel regnes her som egen boenhet.

§ 4.2 Område for industri/lager (I1)

Området skal nyttes til industri-/lagervirksomhet. Innenfor rammen av %-BYA kan det oppføres bygninger i tilknytning til virksomheten. Maksimal mønehøyde settes til 9 meter.

- Bygningene skal ha saltak
- Det må avsettes plass til parkering. Minimum 1 plass pr. 100m² BRA.

§ 4.3 Allmennyttig formål (klubbhus) (A)

Området skal nyttes til allmennyttig formål med underformål klubbhus og annen nødvendig bebyggelse for å drive golfbane, samt eventuell bebyggelse for innpassede fritids-/idrettsanlegg. Grad av utnytting fremgår av reguleringsplanen. Maksimal mønehøyde settes til 8 meter.

Bygningene skal ha saltak

§ 5 Fareområder (Høyspenningsanlegg)

Innenfor område for høyspenningsanlegg som er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål, er det kun tillatt å oppføre uthus/garasjer på inntil 50 kvm. Ingen bygningsdeler på bolighus, slik som f. eks. terrasser, tillates oppført innenfor fareområdet.

§ 6 Spesialområder

§ 6.1 Privat parkering (SP)

Det skal opparbeides parkeringsplass som vist på plankartet. De skal gis en god terrengtilpasning, samt gis en grønn innramming i form av beplantning. Parkeringsplassen skal være åpen for allmennhetens bruk.

§ 6.2 Naturvernområde i vassdrag og land (SN1-SN5)

Bevaring av kransalgesjø m/omland,

Innenfor område avsatt til naturvern er oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, framføring av luftledninger, jordkabler, kloakkledninger, plassering av campingvogner og lignende forbudt.

Det kan heller ikke settes i verk:

- terrenginngrep og anlegging av veger innenfor området.
- uttak av løsmasser, planering og lagring av masse
- drenering og annen form for tørrlegging
- avfallsdeponering
- gjødsling
- bruk av kjemisk bekjempingsmiddel
- inngrep og utfyllinger i vannet
- nedtapping av vannet
- tiltak som fører til økt avrenning av kransalgesjøene

Skjøtsel av områdene og kantsonene til disse skal følge anbefalinger gitt i ”Vurdering av verdifulle forekomster for biologisk mangfold i området” med tilhørende faktaark (Norsk institutt for naturforskning).

§ 6.3 Område for golfbane

Innenfor området avsatt til golfformål skal det opparbeides golfbane med tilhørende anlegg. I tillegg skal det legges til rette for allmennhetens ferdsel gjennom området på merket sti/gangvei. Hovedtrekkene i kulturlandskapet skal bevares og naturverninteresser skal ivaretas. Utenom golfsesongen kan området benyttes til friluftsmål (skiløype kan kjøres) bortsett fra mindre områder (green, tees og pitching/puttinggreens) som kan være spesielt utsatt for slitasje. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til at området skal kunne tilbakeføres til dyrka mark.

Innenfor området er det også tillatt å etablere gang- og driftsveier.

Bevaring og beplantning

Ved opparbeidelse av golfbanen skal det gjøres minst mulige terrenginngrep. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares, spesielt åkerholmer og etablerte kantsoner langs eksisterende bekker og åkerkanter. Matjorda som graves ut, skal ikke fjernes fra området, men legges ved siden av inngrepene. Matjorda må ikke deponeres innenfor eller fraktes gjennom spesialområde naturvern. Matjorda må ikke tildekkes der greener etableres, men skiftes ut med mindre verdifulle masser. Det skal være jevn og naturlig overgang mellom de forskjellige grasarealene, særlig mellom intensivt og ekstensivt skjøttede arealer. Ny beplantning kan i beskjeden grad finne sted i små grupper eller belter langs grøfter eller i lune partier. Stedegne arter skal benyttes til såing og beplantning utenom utslagsområde (tee), spilleområde (fairway) og hullområdene (green).

Dammer/våtmark

Nye dammer og våtmarker kan etableres med utgangspunkt i bekkedar. Fisk tillates ikke satt ut i disse kunstige dammene. På alle dreneringsrør som går ut fra området skal det etableres enkle inspeksjonskummer for mulig uttak av vannprøver.

Gjerding/sikring

Området skal ikke gjerdes inn, bortsett fra nødvendig sikring med nett ved treningsfelt (driving range) og for sikring og leding av ferdsel forbi farlige områder.

Gjødsling

Det tillates ikke brukt gjødsel, ugressmiddel og soppmidler utenfor utslagsområde (tee), spilleområde (fairway), hullområder (greens) og driving range. Bruken av disse tilsetningene skal ellers begrenses i størst mulig grad. Alle andre tilsetninger som insektmidler, fargestoff, midler mot algevekst, preparater som bryter ned toksiner som nitratt og sulfid i greener m.m. er ikke tillatt. Viser målinger at det tilføres forurensning fra golfbanen som kan medføre skade på miljøet, kan kommunen kreve at det iverksettes tiltak som fjerner faren.

Det stilles krav til gjødselplan.

Finstoff

Det skal iverksettes tiltak for å hindre, redusere eller stoppe tilførselen av finstoff til naturlige dammer, bekker og våtområder.

Bruer

Det tillates oppført to enkle bruer over bekkefaret som går gjennom området. Disse kan dimensjoneres for traktor med en enkel brufundamentering/peling og uten omfattende graving. Bekkeløpet skal ikke innsnevres.

Sikkerhet

Sikkerhetsgrenser basert på anbefalinger fra Norges golf forbund skal vises på illustrasjonsplanen og oversendes kommunen for godkjenning sammen med søknad om rammetillatelse. Ingen spillelinjer skal krysse adkomstveien eller turstien.

§ 6.4 Frisiktsoner

Det tillates ikke sikthindrende objekter innefor frisiktsonen høyere enn 0,5 m over tilstøtende veigrunn