PRIVAT REGULERINGSPLAN

RE GOLFBANE

BESKRIVELSE

LANDSKAPSARKITEKT JOHN LIE
2000-09-27

FORORD

På vegne av fire grunneiere på Reine - Kjell Holm, Hans Olaf Solli, Ole Skjeggestad og Svein Aalborgen, fremmes forslag til reguleringsplan med beskrivelse, reguleringsplan og illustrasjonsplan for Re golfbane.

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for anlegg av en 18-hulls golfbane. Det er gjort nærmere vurderinger for konsekvenser av tiltaket innenfor temaene jord- og skogbruksressurser, landskap, naturmiljø og biologisk mangfold, kulturmiljø og kulturminner, friluftsliv og flerbruk og sosiale forhold og nærmiljø.

Innkomne uttalelser i forbindelse med varslingen av reguleringsplanarbeidet, fra berørte parter/ myndigheter har vært vesentlige premissgivere til planarbeidet og utforming av planforslaget.

Golfbanearkitekt i prosjektet er Tor Eia, som har utarbeidet illustrasjonsplanen.

Landskapsarkitekt John Lie har utarbeidet forslag til reguleringsplan med beskrivelse og bestemmelser.

Skien 2000-09-28

John Lie

PLANBESKRIVELSE

INNHOLD

1. ANSVARLIGE I TILKNYTNING TIL PLANEN
1.1 ANSVARLIG FORSLAGSSTILLER
1.2 ANSVARLIG MYNDIGHET
1.3 KONSULENTER
2. BAKGRUNN/FORMÅL
3. DAGENS SITUASJON / PLANLAGT SITUASJON
3.1 PLANOMRÅDET
3.2 PLANSTATUS
3.3 GRUNNEIERE/ EIERFORHOLD
3.4 TOPOGRAFI/ MARKSLAG
3.5 BEBYGGELSE
3.6 VEGSYSTEM/ ADKOMST/ PARKERING
4 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET
4.1 JORD- OG SKOGBRUKSRESSURSER
4.2 LANDSKAP
4.3 NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD
4.4 KULTURMILJØ OG KULTURMINNER
4.5 FRILUFTSLIV OG FLERBRUK
4.6 SOSIALE FORHOLD OG NÆRMILJØ
4.7 TRAFIKK OG STØY
5. ILLUSTRASJONSPLAN/ DETALJPLANER

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsplan datert 2000-08-07, korrigert 2000-09-23, målestokk 1:2000, format A0/ nedfotografert A3.
2. Beskrivelse med forslag til reguleringsbestemmelser datert 2000-08-07, korrigert 2000-09-27.
3. Illustrasjonsplan datert 2000-08-15, målestokk 1:2000, format A1.

ANSVARLIGE I TILKNYTNING TIL PLANEN

Ansvarlig forslagsstiller

Denne reguleringsplanen fremmes av grunneiere på Reine bestående av Kjell Holm, Hans Olaf Solli, Ole Skjeggestad og Svein Aalborgen. Kjell Holm er kontaktperson.

Adresse: Kjell Holm
Reine
3175 Ramnes
Telefon: 33 39 63 24
E-mail: kjell.holm@c2i.net

Ansvarlig myndighet

Ansvarlig myndighet for behandling av den saken er Ramnes kommune. Plankonsulent Anne-Gro Ahnstrøm er hovedkontakt i kommunen.

Adresse: Ramnes kommune
Etat for landbruk, miljø og kommunalteknikk (LMK)
3175 Ramnes
Telefon: 33 30 65 32
Telefaks: 33 30 65 35

Konsulenter

Golfbanekonsulent
Ingeniør og golfbanearkitekt Tor Eia

Adresse: Buerv. 18
3711 Skien
Telefon: 35 50 02 05
Telefaks: 35 50 23 20

Reguleringsplankonsulent
Landskapsarkitekt John Lie

Adresse: Meierkollen 46
3744 Skien
Telefon: 35 53 67 57
E-mail: john.lie@online.no

2. BAKGRUNN/ FORMÅL

4 grunneiere på Reine ønsker å bygge en 18-hulls golfbane på sine landbruksarealer i området. Med dette får samtlige grunneiere et bedre grunnlag til å leve av sine eiendommer, og dagens eiendomsstruktur kan opprettholdes.

Grunneierne har som overordnet mål at golfbanen skal være et positivt element for natur- og kulturforholdene på stedet. Det legges stor vekt på at allmennheten skal sikres gode muligheter for passasje gjennom planområdet til friluftsområdene i sør og vest.

Formålet med planen er å sikre et juridisk grunnlag for gjennomføring/ realisering av prosjektet.

3. DAGENS SITUASJON/ PLANLAGT SITUASJON

3.1 PLANOMRÅDET

Planområdet strekker seg fra fylkseveg 805 i nord og over Reine-gårdene til Høgås og skogområdene vest for Høgås i sør. I øst går begrensningen etter Aulivassdraget og i vest etter eiendomsgrensen til eiendommen Nordre Reine. Eiendomsgrensene til Reine-gårdene utgjør begrensningen i sør. Planområdet omfattes av jord- og skogbruksområdene på de berørte eiendommene, og inneholder de arealene som er nødvendig for å gjennomføre prosjektet. En del av innmarka på de søndre eiendommene på Reine er ikke med i planforslaget.

Det planlegges en 18-hulls golfbane som vil omfatte følgende elementer:

- adkomstveg og parkeringsplasser
- lokalisering av klubbhus
- øvelsesområde (utslagsområde til drivingrange, drivingrange, korthullsbane med mer)
- baneområde med 18 hull. Ett hull består av
  - -tee – utslagssted
  - -green
  - -hindre – vannspeil, sandbunkere, vegetasjon, terrengformer
  - -fairway – plenarealer
  - -rough – naturlikt terreng rundt fairway.

Landbruksbebyggelsen til de 4 eiendommene er tatt med innenfor reguleringsplanområdet.

Statnett sin dobbeltlinje Rød-Tveiten/ Rød-Hasle går gjennom planområdet fra vest mot øst. Videre krysser Vestfold Kraft Nett A/S sin linje over området fra sør-vest mot nord-øst.

Golfbaneplanene med inn- og utmarksområdene på de berørte eiendommene omfatter totalt et areal på ca 870 daa. Ca 320 daa av dette er dyrket jord, resten (550 daa) er utmarksarealer, gårdstun, veger med mer. Høgdeforskjellen fra laveste til høyeste parti innenfor planområdet er på ca 90 m.

Den dyrkede jorda innenfor planområdet er i god hevd og benyttes i dag til produksjon av korn og grass. Skogområdene har varierende bonitet. Det er stor andel av hardlendte koller og høgdedrag der furuvegetsjon i tresjiktet og lyng i marksjiktet er dominerende. I sekkene/ dalformasjonene mellom høgdedrag og koller er marka fuktigere og stedvis av god bonitet. Her

står vesentlig gran og løvvegetasjon av forskjellig slag. Mye av produksjonsskogen er i dag avvirket.

3.2 PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel 1999-2010:
Lokalisering av golfbanen på Re er ikke vurdert i gjeldende kommuneplan, men er omtalt i forbindelse med rullering av planen høsten 1999. Det aktuelle området ligger innenfor arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Vedtak om privat reguleringsplan:
I LMK – Utvalg for Landbruk, Miljø og Kommunal teknikk, sitt møte 11.04.00 – sak 0010/00, ble det fattet vedtak om at det kan igangsettes arbeid med privat reguleringsplan for 18-hulls golfanlegg på Reine.

3.3 GRUNNEIERE/ EIERFORHOLD

Følgende grunneiere blir berørt av golfbaneprosjektet:

Kjell Holm	- g.nr. 60, b.nr. 1 og 4
Hans Olaf Solli	- g.nr. 60, b.nr. 2 og 3
Ole Skjeggestad	- g.nr. 61, b.nr. 1, 4 og 5
Svein Aalborgen	- g.nr. 61, b.nr. 2 og 3.

3.4 TOPOGRAFI

Området fremstår som variert terrengmessig og landskapsmessig, og er således godt egnet til golfbane.

Hovedtrekkene i landskapet i området vil ikke bli endret av den planlagte golfbanen, en vil legge vekt på å opprettholde de naturgitte terrengforholdene og markerte landskapsrom. De terrengmessige endringene som vil skje vil være knyttet til anlegg av tee, green, fairway, vannspeil og andre hindere. Men dette er marginale endringer som ikke virker inn på de overordnede landskapstrekkene. Se illustrasjonsplanen som i prinsippet viser hvordan banen skal legges i landskapet. Se under 4.2 Landskap.

3.5 BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse som inngår i planområdet består av gårdsbebyggelsen på alle de 4 Reine-gårdene. Gårdsbebyggelsen vil ikke bli berørt av golfbanen, strukturen vil bli opprettholdt. Det er satt av tilstrekkelig med arealer rundt bebyggelsen til landbruksformål. Her kan det etableres skjerming av vegetasjon og mindre terrengformasjoner om det er ønskelig.

Klubbhus tenkes lagt til driftsbygningen på Nordre Reine. Videre vil driftsbygningene på de andre Reine-gårdene bli benyttet til verksted og lager for maskiner og utstyr for drift av golfbanen.

Den nye bebyggelsen som planlegges: takoverbygg på drivingrange og drivingrangebu legges til adkomstområdet øst for klubbhuset. Ny hvilebu med toalett legges til en markert kolle sør i planområdet, ved hullene 4 og 5. Takoverbygget tillates etablert i inntil 2 etasjer. Videre skal det kunne settes opp en drivingrange-bu for salg av baller og mineralvann. Plasseringen avklares ved utarbeidelse av detaljplanene som skal godkjennes av Ramnes kommune.

Det er ønske om at det kan etableres hytter for utleie oppe i Høgås, slik som vist på planforslaget. Området er på ca. 5 dekar og kan romme 6-8 hytter, og adkomsten til disse planlegges å gå etter privatvegen forbi Reinegårdene og etter ny veg opp i åsen.

Vest for Nordre Reine er det ønske om etablering av 2-3 hytter i randsonen inntil framtidig golfbane.

Områdene foreslås regulert til hytteformål, men det understrekes at hyttene skal være til utleie i forbindelse med bruk av golfbanen, og vil således være en biintektskilde for de grunneierne dette gjelder.

Før det kan skje utbygging i hytteområdene skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal behandles av Ramnes kommune.

3.6 VEGSYSTEM/ ADKOMST/ PARKERING

Fra fylkesveg 805 benyttes eksisterende adkomst til Reinegårdene. Avkjøringen fra riksvegen er vist i planforslaget med kurvatur som tilfredsstiller kravene for buss. Siktlinjene går 80 meter etter fylkesvegen til begge sider og ligger 10 meter inn fra vegkanten i selve avkjøringen.

Eksisterende gårdsveg har en bredde på ca 3 meter. Vegen må rustes noe opp, og er i planforslaget vist med vegbredde 4 meter inklusiv skuldre. Total reguleringsbredde er 8 meter. Ved Nordre Reine gård er vegen justert noe mot øst. Dette er i samsvar med tidligere vedtak i kommunen. Planforslaget er forelagt Satens vegvesen Vestfold v/ Bjørn Skøie, som er enig i at planen kan fremmes slik.

Det er satt av arealer for anlegg av 2 parkeringsplasser, hovedparkeringsplass ved "Rundtommen" med plass til 60 biler, og en mindre plass nord for klubbhuset med plass til ca 30 biler. På plassen ved klubbhuset skal det foretas parkmessig opparbeidelse mellom biloppstillingsplassen og klubbhuset, samtidig som det skal sikres gangadkomst fra p-plassen til klubbhuset over dette området.

Parkeringsplassene skal i prinsippet gis en tilfredsstillende oppbygning av bærelag over duk som legges oppå matjordlaget – for å beskytte dette. For plassen ved "Rundtommen" bør en vurdere nærmere behovet for å fjerne matjordlaget før en foretar oppbygningen, for å minske presset på undergrunnen i dette området.

Vegen som går sørover etter planområdets vestre side skal i anleggsperioden være anleggsveg. Etter avsluttet anlegg skal den settes i stand med en vegbredde på 2,5 m og skal fungere som trilleveg for golfaktiviteten. Samtidig legges det til rette for at traséen skal benyttes av allmennheten som adkomst til friluftsområdene sør og vest for planområdet. Det kan legges til rette for ridning, vanlig turgåing, skiløping og jogging etter traséen. Vegen er lagt utenom

hullene som er lokalisert til denne delen av golfbanen. Vegen skal også være adkomst til hytteområde H1 – fram til dette området er vegbredden forslått å være 3 m.

Gårdsvegen til Reinegårdene skal være adkomst til hytteområde H2 som er lokalisert til Høgås. Gårdsvegen er forlenget med en ny vegtrasé opp til hytteområdet – vegbredde her er foreslått å være 3,5 m.

Parkerings- og adkomstforhold framgår av planen.

4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Anlegget vil få konsekvenser for 7 hovedområder der utbygger forplikter gjennomføring av avbøtende tiltak.

4.1 JORD- SKOGBRUKSRESSURSER

Ca 320 daa dyrket mark (inkl. beiteområder) og ca 550 daa skog foreslås omdisponert til golfområde. Omtrent alt av disse arealene kan tilbakeføres til jordbruk/skogbruk ved behov. Ca 140 daa av innmarka øst for de søndre Reine-gårdene er ikke tatt med i planforslaget. Dette er gjort etter anbefaling fra fylkesmannen og kommunen.
En forutsetter at de fulldyrkede arealene blir utbygd uten større masseinngrep, unntatt ved etablering av tee-områder, green-områder og spillehindere.

Parkeringsarealene forslås lagt til dyrket mark, nord for driftsbygningen på Nordre Reine og ved "Rundtommen", men her forutsettes det oppbygning med bærelag over fiberduk som legges over matjordlaget. Ved "Rundtommen" må en se nærmere på grunnforholdene ved geotekniske vurderinger før etablering av p-plass, og om det er nødvendig å fjerne matjordlaget for å avlaste undergrunnen før oppbygging av plassen.

Ved beplantning skal det brukes mest mulig stedegne arter, og er bare tillatt på eksisterende jordbruksarealer der de representerer viktige miljømessige funksjoner i tilknytning til vannkanter, eksisterende randsoner og randsoner som kan knyttes til eldre kulturlandskapstyper i området. Vegetasjonsetablering kan godkjennes på jordbruksareal der det er av stor betydning utfra sikkerhetsmessige og golfarkitektoniske hensyn.

For å lette en eventuell tilbakeføring til jordbruksformål stilles det krav om rørdybde
På vanningsanlegg på 40 cm og 35 cm for henholdsvis hoved- og ringledninger.

Videre avsettes tilstrekkelige arealer rundt gårdsanleggene til landbruksområde, for å sikre bevaring av gårdsanleggene for fremtiden, til sammen ca 35 dekar.

Rough-arealene som ligger rundt fairway-områdene på jordbruksarealene skal kunne benyttes til innhøsting av silogress.

I skogområdene skal det ikke kunne drives ordinær skogskjøtsel, men skjøtselen vil mer være av parkskogmessig karakter, der en vil legge stor vekt på bevare fine enkelttrær og flersjiktet bestand særlig i randsonene mot fairway-områdene. I rough-områdene må mest mulig av skogen

bevares. Dette vil være en berikelse for det sterkt kulturpåvirkede skoglandskapet som golfbanen legges til. Se under pkt. 4.3 Naturmiljø og biologisk mangfold.

4.2 LANDSKAP

Golfbanen blir lagt til et åpent og bakket jordbrukslandskap der ravinedaler delvis er planert, eller går i åpne bekkedrag som fører mot Aulivassdraget i øst. Etter bekkedragene og Aulivassdraget vokser fin lauvvegetasjon som grenser mot jordekantene, og utgjør en fin ramme rundt de åpne jordene.

Det er hugget en del skog på produktiv skogsmark, ellers står det fortsatt en del skog igjen – særlig furu, på grunnlendte partier. Skogområdene vil få et mer åpent preg ved anlegg av golfbane med fine romdannelser forsterket av randsonevegetasjonen og noen steder terrengformasjoner i ytterkantene. Det er i skogområdene en vil få de mest merkbare endringene i landskapet, ikke av terrengmessig art men ved at planlagte fairway-områder åpner et ellers sluttet skogbestand.

Det er tanke om å åpne lukkede bekkedrag. Dette vil berike områdets landskapsmessige kvalitet. Gressarealene vil store deler av året ha samme uttrykk som et jordbruksområde, men skille seg ut ved fortsatt å være friskt grønt om høsten.
Ny vegetasjon vil bestå av stedegne arter, samlet i belter eller grupper der den naturlig passer inn i landskapet og gis gode vekstbetingelser. Se under pkt. 3.1 Jord- og skogbruksressurser.

Kraftlinjene som går gjennom planområdet virker som fremmedelementer i landskapet. Golfanlegg tillates plassert under kraftlinjer. Statnett sin dobbeltlinje Rød-Hasle og Rød-Tveiten reguleres inn som fareområde av en bredde på 70 meter. Vestfold Kraft Nett A/S sin linje ønskes lagt i jordkabel, den er derfor ikke tatt med i reguleringsplanforslaget som fareområde. Dette vil være positivt for landskapsbildet og for utøvelse av golfaktiviteten.

4.3 NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD

I skogsområdet skal de partiene av skogen som blir liggende mellom golfbanehullene, ha mest mulig skogspreg der det meste av skogen må bevares. I randsonene mot fairway-områdene må vegetasjonen underlegges parkmessig skjøtsel der utpregede enkelttrær og bestand bevares. Det er viktig at skogen skjøttes slik at den blir mest mulig variert i mark-, busk- og tresjiktet – og med det oppnå flersjiktig skog.

Mest mulig av vegetasjonssonene langs bekker og dammer skal være urørte.

For fugl, pattedyr, fisk, frosk og øyenstikkere vil endringene være ubetydelige eller til dels positive ved at en tar vare på og i noen tilfeller øker vegetasjonstyper og leveområder, eksempelvis for bl.a. rådyr.

I forhold til jakt vil dette ikke være mulig å utøve så lenge golfaktivitet pågår i området.

Grunnvannet i prosjektområdet er ressurs for en del brønner for drikkevann. Det vil imidlertid bli boret etter vann, og vannet skal hentes i en dybde der en ikke har påvirkninger av forurensninger fra overflaten. Borevannet skal benyttes som drikkevann for beboerne i området og samtidig være vanningskilde for golfanlegget.

Påvirkning av grunnvannet vil bli overvåket ved registreringer og analyser i følge eget oppfølgingsprogram.

Eventuell påvirkning av flomforholdene i Aulivassdraget vil bli vurdert av NVE.

Det vil bli en redusert tilførsel av næringssalter og finstoff til Aulivassdraget, med mulig unntak i deler av anleggsperioden. Gjødslingsbehovet er lite sammenlignet med vanlig jordbruk, og det vil bli lagt vekt på ved utarbeidelse av skjøtselsplaner at det skal gjødsles ofte og i små doser slik at plantene får tid til å ta opp i seg plantenæringsstoffene.

4.4 KULTURMILJØ OG KULTURMINNER

Golfbanen kan ved avbøtende tiltak og forsiktighet i anleggsfasen bidra til å sikre viktige kulturminner og kulturlandskapselementer. Dette gjelder spesielt gamle vegfar, stier og steingjerder i utmarka. Steingjerdene er tegnet inn på reguleringsplankartet. Det vil være behov for å krysse disse etter trillestier og fairway-områder, og ved utslagssteder og green-områder. Dette skal skje på en skånsom måte.

Steingjerdene ble oppført ved århundreskiftet 1700-1800-tallet på bakgrunn av støtte fra staten. Disse gjerdene har en spesiell historie og framstår som viktige elementer i kulturlandskapet. Steingjerdene skal i størst mulig grad bevares og banehullene plasseres slik at bevaring muliggjøres. Flere steder kan gjerdene inngå i fairway-systemet uten at de er til hinder for golfspillet.

Ved befaring 20.09.2000 med golfbanearkitekt, representanter fra kulturvernmyndighetene I Vestfold fylkeskommune og grunneierne, ble det diskutert i detalj hvordan banehullene kan plasseres slik at mesteparten av steingjerdene bevares.

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge detaljerte planer som viser hvilke deler av steingjerdene som blir bevart og hvor deler av steingjerdene tenkes fjernet.

Det vil være nødvendig å foreta registreringer av eventuelle automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dette skal gjøres før godkjenning av planen kan skje.

Gårdsbebyggelsen ivaretas i sin nåværende funksjon, med unntak for låven på Nordre Reine, som restaureres/påbygges til klubbhus vendt vekk fra gårdstunet. Videre skal driftsbygningene på de øvrige Reine-gårdene kunne benyttes til verksted/lager for utstyr og maskiner for drift av golfbanen. Rundt gårdsanleggene foreslås regulert et større område (landbruksområde - bevaring) som ikke skal berøres av golfanlegget verken anleggsmessig eller driftsmessig. Det vil her være rom for etablering av vegetasjonsskjermer og små terrengmessige endringer for skjerming hvis det er ønskelig.

4.5 FRILUFTSLIV OG FLERBRUK

Golfområdet vil generelt ikke være tilgjengelige for allmennheten unntagen etter merkede veger, stier og løyper. Det vil således være mulig og ferdes etter eksisterende gårdsveg som føres videre i ny veg mot hyttefeltet oppe i Høgås.

Videre vil en sikre ferdselen også for allmennheten etter planlagt ny trilleveg/turveg langsetter planområdets vestside. I tillegg skal det merkes stier i partier i skogen som ikke er i bruk til golfaktiviteten. Skilting og informasjon for allmennheten skal ha høg standard og være av positiv karakter for fremme av den allmenne ferdselen i området og det skal legges vekt på hensynet til sikkerhet.

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge detaljerte planer som viser veger, stier og løyper for allmenn bruk innenfor planområdet.

4.6 SOSIALE FORHOLD OG NÆRMILJØ

Samlet vurdering av den foreliggende golfbaneplan vil sannsynlig medføre en ubetydelig endring for nærmiljøet.

I "Barne- og Ungdomstråkkregistreringen" i kommunen vises det noe aktivitet av ridning og turgåing over Reinegårdene. Golfbanetiltaket vil ikke være vesentlig til hinder for at denne aktiviteten kan fortsette, men at ferdselen styres inn på og legges til merkede veger, stier og løyper i området. Se under pkt. 4.5 Friluftsliv og flerbruk.

Det forventes ikke at golfbanetiltaket i vesentlig grad vil påvirke lokalklima, næringsliv og sysselsetting, befolkningsutvikling og boligbygging eller generere vesentlig støy, unntatt i visse deler av anleggsfasen.

Muligheten til rekreasjon i strandsonen langs Aulivassdraget vil ikke bli redusert. I rasfarlige områder må en vurdere rassikringstiltak.

Den reelle risiko for skader på omgivelsene ved golfballer på avveier regnes som liten.

4.7 TRAFIKK OG STØY

I anleggsperioden er det planlagt frakt ut av området av tømmer og frakt inn til området av ca 70 - 100 000 m3 masser. Dette har spesielt sammenheng med opparbeidelse av fairway-områdene og green-områdene. Etter fairway-områdene i skogpartiet for etablering av gress, skal vekstjordlaget for etablering av gress ha en snittykkelse på 40 cm. Gressaealene her skal klippes i en høyde på 15-18 millimeter. Behovet for masse vil utgjøre ca 70 000 kubikkmeter. I tillegg kommer massen som skal benyttes til trauet og basisen for green-områdene. I toppsjiktet for greenområdene skal det benyttes spesialmasse. Her skal det etableres grassjikt som skal klippes med 5 millimeters klippehøyde. Nesten alt av masser må fraktes inn i området da det er lite å hente av egnet masse internt i planområdet.

Trafikk til golfbanen for daglig bruk vil være jevnt fordelt over dagen.

All trafikk til golfbanen vil bli ledet til egne parkeringsplasser innenfor planområdet – den ene nord for driftsbygningen på Nordre Reine med ca 30 plasser og den andre, som er hovedparkeringsplassen, ved "Rundtommen" med ca 60 plasser.

Parkeringsplassene vil kunne brukes til utfartstrafikk om vinteren.

En antar at golfanlegget ikke vil medføre endrede støyforhold i området.

5. ILLUSTRASJONSPLAN/ DETALJPLANER

Til dette forslaget til regulering av en fullverdig 18-hulls golfbane på Reine, legges det ved en illustrasjonsplan som i prinsippet viser utformingen av banen, med lokalisering av øvingsfelt (drivingrange), hvert enkelt hull med utslagssted (tee), fairway-områder, green-områder, rough-områder, vanndammer og sandbunkere. Illustrasjonsplanen er ikke bindende, og en må derfor regne med at det vil bli foretatt justeringer i forhold til denne når detaljplanene for opparbeidelse av golfbanen skal utarbeides.

Det er først ved søknad om byggetiltak at det skal utarbeides detaljerte planer som viser:

- endelig og detaljert plan for 18-hullsbanen
- alle faresoner, samt plan for sikringstiltak
- bevaring av eksisterende vegfar/stier og steingjerder
- nye veger, stier og løyper for allmenn bruk
- alle inngrep i eksisterende vegetasjonsdekke
- beplantnings- og skjøtselsplan
- grave-, planerings- og fyllingsarbeider med visning av fremtidig terreng (koteplan /deponiplan)
- grøftearbeider (dreneringsplan) og overvannshåndtering
- plan for vann- og avløpssituasjonen i hele området
- plan for nye bygninger – utforming og lokalisering
- plan for vanningsanlegg
- anleggsveg(er) i området.

Planene skal godkjennes av Ramnes kommune.

Skien 2000-09-28

John Lie – landskapsarkitekt

Revidert: 2000-10-05