

SLIK BYGGJER DU EIN GOLFBANE

”For mange kan kanskje golf bli avgjørende for om de skal bli eller flytte.”
Tromsø Golfklubb i søknad om å få regulere eit område til golfbane.

Etter at eg har gått gjennom golfplanar og -banebygging i Elverum, Meland, Nord-Aurdal og ei rekkje andre stader som fall gjennom i kampen om boksidene, føler eg meg kompetent til å vere rådgivar for deg som har planar om å byggje ein golfbane. Planen går gjennom ti fasar.

Første fase: Finn staden.

Det bør vere eit flatt eller småkupert område på mellom 600 og 1500 mål. Til større det er, til betre. Gjennomsnittsgarden i Noreg har rundt 100 mål innmark, slik at eit område tilsvarande mellom fem og femten gardsbruk høver. Du bør sjølvstags også sikre deg område rundt golfbanen som høver til næringspark eller hotelltomt eller hytetomter. Ligg naturen til rette for ei seinare utbygging ut over 18 hol, er det ein fordel. Ein golfbane i eit u-land er enklare å byggje enn ein bane i Noreg, for omsyna er færre og byråkratiet mindre, og bøndene har ofte ikkje papir på jorda dei driv. På liknande vis er ein golfbane i ei utkantbygd enklare å byggje enn ein bane i eller nær ein storby, for i utkanten driv du distriktpolitikk og møter difor større velvilje.

Sjølvstags er det ein fordel om området er naturskjønt. Men har Vårherre gjort dårleg førearbeid, må du ta att det forsømte med å byggje kunstige innsjøar, setje fisk der, plante tre og flytte dit den floraen og faunaen ein golfbane bør ha. Ein dugande greenkeeper, nokre hundre

billass med matjord, nokre containerar med sprengstoff, tre-fire gravemaskinar og nokre tonn med såfrø og sprøytemiddel kan greie det utrulege.

Ein gard kan eksproprierast og såleis leggjast ned. Eller eit bustadhus kan flyttast. Men kan du vente innvendingar, så vent med å nemne dette. For når dei første millionane eller titals millionane er brukte, er vegen attende stengd, og resten glir mykje lettare.

Det er ein fordel at det ikkje ligg gravhaugar, kolgropar eller andre fortidsminne i området. Er fortidsminne registrerte, må dei vanlegvis gravast ut først.

Andre fase: Skaff deg allierte.

Skulle du få alle grunneigarane mot deg, er sjansane for at dei veltar prosjektet større. Difor treng du minst ein du kan alliere deg med. Tilby han tomteplass til klubbhuset og ein del av inntektene. På same viset kan du ha nytte av ein alliert organisasjon. Undersøk idrettslag, 4-H-klubbar (ein organisasjon for bygdeungar med tilknytning til landbruket), speidarlag og kristne organisasjonar. Når du har funne den rette, kan du lokke med dugnadsarbeid mot romsleg betaling til organisasjonen og møteplass eller klubblokal i kjellaren i klubbhuset til golfbanen. Som initiativtakar vil du etter alt å dømme bli portrettintervjua i lokalavisene. Sei då at frå du var eit lite barn, har du vore oppteken av speidarsaka. Dessverre høvde det ikkje slik at du sjølv vart aktiv speidar, og du har alltid etterpå følt at du med detgjekk glipp av ein vesentleg dimensjon i oppveksten. Viss motstanden mot baneutbygginga skulle bli sterk, kan du seie at minst like ille som at banen ikkje blir realisert, er det at speidarsaka i så fall ikkje får den oppsvingen eit konstruktivt samarbeid ville gi.

Tredje fase: Lag eit utbyggingselskap.

I dette gjeld det å få med sentrale personar i lokalmiljøet, politikarar, framtidige saksbehandlarar, redaktørar, bankfolk, turistvertar og

entreprenører. Minn dei på at golfbanar har erstatta frimurarlosjar og badstover som møtestader for eliten i mange land og at framtidens politikarar og næringslivstoppar difor må vere i stand til både å meistre spelet og å føre innsynsfulle samtalar om det. I framtida vil fleire viktige forretningsavgjerder bli tekne på dei grøne grasslettene enn i direksjons-romma. Den som ikkje er på banen, vil falle utanfor, kan du seie og vise til at Bill Clinton er ein lidenskapleg golfspelar og dreg med seg toppolitikarar frå andre land ut på det grøne grasteppet.

Ein fellestur, somme kallar det smøretur, til dømes til Skottland eller Frankrike sveisar folk saman både om tiltaket og om opplysningar denne gruppa ikkje vil dele med andre.

Fjerde fase: Engasjer ein utanlandsk golfplanleggjar.

Amerikanske Greg Normann og Jack Nicklaus er av dei mest kjende. Jack Nicklaus har planlagt så mange banar at ein kan undrast på om han har sett alle. Firmaet hans tek rundt ein million dollar for å planleggje ein golfbane. Men berre namnet og firmaet er engelsk eller amerikansk og ikkje knytt til skandalar, speler det ikkje så stor rolle kven det er.

Femte fase: Bygg opp interessa.

Som nemnt er redaktørane eller redaksjonssekretærane i lokal- og distriktsaviser viktige allierte. Gjennom dei sikrar du pressemeldingar og artiklar om underdekninga av golfbanar i distriktet og om den eksplosive golfinteressa i Noreg. Ekstra verknadsfullt er det om avisa kan vise til at golfsatsinga er større i eit anna, konkurrerande distrikt. Storavisa Bergens Tidende hadde såleis åtte store og positive reportasjar frå Meland Golfbane med titlar som "Politisk godlåt for golf" og "Drømmebane i Meland" og skrivne av ein journalist som også var golfspelar og medlem i klubben, før andre synsmåtar kom fram.⁶⁰ Hugs at politikarar og investorar ofte har stutt minne, slik at det gjeld å gjenta.

Nyheit heile året

I februar 1998 la SND og Norges Golf forbund fram ein rapport om framtidig golfinteresse (sjå sidene 50 til 52). Sommaren og hausten 1998 var ei rekkje golfplanar oppe til politisk behandling i Trøndelag. For Adresseavisen i Trondheim var undersøkinga ei nyheit heile året, skiftevis med SND, Norges Golf forbund og meiningmålingsfirmaet Scan Fact som kjelde:

Golffeber i anmarsj

Golf kan snart bli den nye folkesporten i Norge. Basert på markedsundersøkelser og erfaringer fra andre land, tipper Norges Golf forbund at i 2005 vil det være 150000 aktive golfspillere i Norge. Det vil bety en tredobling fra i dag. Adresseavisen 12.6.98.

Svenskene mange slag foran

Adresseavisen 14.7.98. (Artikkel bygd på den same undersøkinga). Snart på størrelse med ski og fotball Innen fem år vil det være 400.000 golfspillere i Norge. Da blir golfidretten like stor som ski og fotball. Dett viser tall fra en undersøkelse utført av Scan Fact. Adresseavisen 2.10.98.

Stor mangel på baner

I løpet av få år regner over 12.000 trondhjemmere med at de vil begynne å spille golf. Tallet kommer frem i en undersøkelse i regi av Statens nærings- og distriktsutbyggingsfond. (É) Golf er i dag den raskest voksende idretten i Norge, men vi ligger fortsatt 20 år etter svenskene. Adresseavisen 2.10.98.

Du må heile tida leggje vekt på det eksklusive ved banen og vere raus med superlativa. Det området du har sett deg ut, er så langt ifrå noko A-4-område. Nei, det er det beste, som skapt for golf.

Golfbanen ved Skollenborg blir en av landets beste og flotteste av flere grunner. Ikke minst på grunn av utformingen av de forskjellige banene eller hullene. Dessuten ligger den i naturskjønne omgivelser.

Golfbana på Leirvik gard i Meland vil bli ei bane i særklasse. Området har eksepsjonelle kvalitetar, både når det gjeld landskapet og sjansane for å laga ei golfbane. É Handterer vi området med varsemd, vil det etter mi meining bli ei av dei beste banene i Europa.

Kongsberg Golfbane legger nye alen til sin vekst. Mange påstår at banen blir en av landets flotteste.⁶³ Dette er golfens nye flaggskip i Norge, fastslår Ove Brevik (styreformann i Losby Golfpark, Lørenskog).

Den planlate golfbanen vil bli et nydelig parkanlegg solvendt mot Mjøsa. Jeg har selv spilt på golfbaner i store deler av verden, og jet er ikke i tvil om at denne banen kan bli Norges flotteste. (Adm. direktør i Norsk Tipping og initiativtakar til golfbane utanfor Hamar Reidar Nordby jr.)

Sjette fase: Skaff finansieringsplan og startkapital.

Våren 1995	12 mill
Våren 1995 viss Noregs beste bane	15 mill
Våren 1996	20 mill
Hausten 1996	27,5 mill
Våren 1997	30 mill
Hausten 1997	34 mill
Hausten 1998, (nesten) endeleg rekneskap	40,4 mill

Tabell 7. Kostnadsoverslag for Meland Golf- & Naturpark

Til dette treng du eit tenestvillig firma. Deira oppgåve er å rekne slik at prosjektet framstår som lønsamt. Ein tommelfingerregel er å halvere dei reelle kostnadene og å doble prosjekterte inntekter.

Du treng ein startkapital. Den står golfklubben for. Du legg fram det lågaste kostnadsoverslaget og tilbyr medlemskap til 10.000 eller 15.000 kroner. Dette er ei gullkanta investering, kan du seie, for golfinteressa berre veks og veks. Til mange banar er det lange ventetider på medlemskap. Oslo Golfklubb på Bogstad har såleis heile 30 år, og folk må betale 150 kroner i årleg ventelisteavgift. (Du nemner sjølv-sagt ikkje at tre av fire norske klubbar har ledige medlemskap.) Og om ein månad eller to vil klubben vedta å auke innmeldingskostnadene vesentleg, så du sparar tusenvis av kroner på å slå til no!

Ein 18 hols bane vil, som vi har vore inne på tidlegare, truleg koste rundt 36 millionar kroner. Med slike utlegg er det sjølvsagt uråd at enkeltpersonar skal betale alt, og det er uråd å få pengane inn att gjennom leigeinntekter eller aksjesal. Altså må samfunnet trø til. Fordi tiltaket er distriktspolitisk viktig, bør det få offentleg støtte. Det kan skje gjennom SND og kommunal og fylkeskommunal næringsstøtte. Fordi det er viktig for idretten, bør det få tippemidlar.

Sjuande fase: Presenter første ledd i utbygginga for grunneigarar og kommune.

Du vil altså byggje ein seks- eller ni- eller eventuelt attenhols bane, og du vil byggje dette lokale fyrtårnet fordi du har tru på det fantastiske området og fordi du vil bruke år av ditt liv for å hjelpe til med arbeidsplassar og turistvekst. For i nærleiken av banen vil det bli ei enorm oppblomstring av lokalt næringsliv. Det å skape noko nytt, særleg knytt til idrett, har alltid vore ein draum og ei livsoppgåve for deg. Golf er framtida, kan du seie og vise til at Norges Golf forbund etter omfattande undersøkingar har kome fram til at det vil vere 400.000 spelarar om nokre år.

Så lenge spørsmålet gjeld ein seks- eller nihols bane, kan du greie deg med ein enkel søknad om omdisponering av jord etter jordlova. Med velvillige politikarar kan du det endåtil om det er ein 18 hols bane du ska byggje, sjå side 44-46. Med det slepp du dei omstendelege prosedyrane i plan- og bygningslova. Aftenposten skriv 5.2.99:

Ved å slå et diskret slag utenom den kompliserte og tidkrevende plan- og bygningsloven, fikk golf folket i fjor etablert 10 mindre golfbaner i Norge.

Og berre du har lese dette nøkkelpunktet frå SND: "All golfbaneutvikling må ha et langsiktig perspektiv. Kun 18-hulls bane gir golf-turisme."

Ikkje noko er så vanskeleg å stå mot for gjenstridige politikarar som lovnader eller planar om arbeidsplassar. ”Dersom golfprosjektet på Leirvik gard kan realiserast, vil det gi grunnlag for etablering av hotell-drift som kan gi 40 årsverk, dei fleste av desse for kvinner.” Ordførar Arne I. Sakstad i Meland.⁶⁷

Dersom du har problem med motstandsgrupper, er det oftast lurt å prøve å kome på talefot med dei. Visst er det problem, men det er forholdet mellom fordelar og ulemper vi må diskutere i staden for å hengje oss einseitig opp i ulempene, kan du seie. Er ordførar og formannskap på di side, kan du leggje til at prosjektet skal gjennomførast i tett kontakt med demokratisk valde organ, slik at ingen har grunn til å føle seg overkøyr.

Du må presentere utbygginga som noko spesielt og nytt. Vi må inn- sjå at mange golfbanar kringom i verda har forureina eller øydelagt kulturminne eller pressa vekk lokale innbyggjarar og ikkje skulle ha vore bygde, men golfutbyggjarar har lært etter kvart. Denne banen byggjer på eit heilt nytt konsept og er såleis eit pionerprosjekt, kan du seie og kalle det økogolf eller miljøgolf eller naturgolf eller kulturgolf eller grøn golf. ð Vi har felles interesser. Det som trengst no, er ein konstruktiv dialog, seier du

Møter du framleis problem, er ein framgangsmåte som er brukt med hell i fleire land, å halde ein konferanse om økogolf og det nye konseptet. Det offentlege hjelper truleg til med konferanse-finansieringa.

Hugs at grunneigarar flest er enkle landsens folk. Slike lir vanlegvis av advokatskrekk. Dei ser på ei advokatrekning på nokre tusen kroner som store utgifter dei vil unngå i det lengste, og dei ser på rettsaker som svært ubehagelege ting dei for all del vil halde seg unna. Difor kan det ofte vere lurt å få advokaten din både til å signere brev og til å delta i forhandlingar og på møte.

Er stadvalet ditt problemfylt for grunneigarar eller politikarar, kan ein tenleg framgangsmåte vere at kommunen først gjer eit prinsipp-vedtak om å bygge golfbane innanfor kommunegrensene. Eit prinsippvedtak utløyser vanlegvis ikkje lokal motstand. Då blir neste debatt ikkje for

eller mot golfbane, men for golfbane der du vil ha han eller golfbane andre stader. Og di oppgåve blir avgrensa til å framstille ditt stadval i best mogeleg lys og eventuelle andre stadval i dårleg lys.

Er ein del av baneområdet ekstra vrient å få hand om, til dømes fordi det finst sjeldne planter der eller historiske minnesmerke eller ein gjenstridig grunneigar eller at ein ferdselsveg for allmenta til utmarka går gjennom dette området, kan det vere lurt å halde det utanfor hovudsøknaden om utbyggingsløyve. Når løyvet er gitt og arbeidet er i gang, kan du få arkitekten til å grunngi at denne jordbiten vil gi banen ein heilt annan kvalitet og difor få dispensasjonar og hastevedtak i offentlege organ.

”Golfbanen må ha mer plass

Åtte måneder etter at kommunestyret godkjente reguleringsplanen ved Skollenborg, er det klart at området blir for lite til en 18-hulls bane. Politikerne skal derfor ta stilling til et forslag om å utvide golfområdet med 47 dekar. É Utvidelse krever dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen. Arealet som nå planlegges innlemmet i golfbanen, er i kommuneplanen merket med formål LNF (Landbruk, natur, friluftsliv).”

Møter du problem med det offentlege, så hugs på at du kan nytte ulike instansar, som alle har som si oppgåve å vere positive til nye tiltak. Er kommunen vanskeleg, så gå direkte til fylket. Er fylket vanskeleg, så bruk kommunen og skuld fylket for å overkøyre nærdemokratiet. Er både fylke og kommune vanskelege, må du pleie kontaktar innanfor departementa.

Åttande fase: Bygg seks- eller nihols banen.

Sjølvsagt veit du at seks eller ni hol ikkje er nok for ein fullgod golfbane, men det er ein kunnskap du enno ikkje treng dele med dei lokale interessentane.

Niande fase: Søk ekstrastøtte eller krev gjeldsnedskrivning eller konkurs.

Ein golfbane kan ikkje flyttast, så berre du har sikra egne interesser, er Nye Innbygda Country Club like god som det gamle og konkursslåtte Innbygda Golf Center.

”Tungt for Hallinggolf - ber om frivillig akkord
Golfspelarane har ikkje funne vegen til Hallinggolf-anlegget ved Granheim i den utstrekning ein hadde rekna med. Hallinggolf A/S greier ikkje å betjene gjelda si, og har etter berre to månaders drift søkt om frivillige akkordforhandlingar.”

Du bør tenkje gjennom korleis du skal grunngi konkursen eller gjeldsnedskrivninga. Det beste er sjølvstøtte å skulde på andre. Kan du vise til naturproblem, konkursar du ikkje har ansvar for, konsulentfirma som førde deg bak ryggen eller eitkvart slikt, kjem du bra ut or det.

Denne grunngivinga frå Hallingdal er ikkje fullgod: ”Det viser seg at me nok kanskje ligg lenger ifrå dei store befolkningsentra enn me trudde.”⁷⁰ Denne frå Elverum kunne kanskje også ha vore noko betre formulert: ”årsaken til den økonomiske sprekkjen skyldes at dette er starten på å tilrettelegge for økte inntekter i årene som kommer gjennom leid konsulenthjelp.”

Då Meland Golf & Naturpark hausten 1998 søkte om 3 millionar i ekstra støtte frå fylket, var ekstrakostnader til fortidsminne ein viktig del av grunngivinga. Dette høyrer rimeleg ut, for rett nok hadde gardsbruket vore i kontinuerleg drift frå mellomalderen, og historia var ein viktig del av presentasjonen av banen, men kven kunne ha tenkt seg at det fanst fortidsminne der? Etter at dei 1,7 millionane hadde fått si forklaring, stod berre 23,7 millionar overskriding att i forhold til det første budsjettet.

Tiande fase: Utvid banen til 18 hol.

”Drift av en ni-hullsbane er dårlig forretning, og planen har hele tiden vært å utvide, forklarer Rønnestad.”⁷²

Du argumenterer slik: Berre 18 hols banar har framtida for seg i den stadig hardare golf-konkurransen, men 18 hol vil også verkeleg bli eit trekkplaster for dette fantastiske området. Dessutan ligg vår naturperle, ulikt dei fleste småbanar, geografisk godt til rette for utviding til 18 hol. Om bustader eller gardsbruk ligg i vegen, så få kommunen til å ekspropriere dei viss frivillige avtalar ikkje let seg oppnå. No er avgjerda teken, dei første ti-femten millionane brukte og tida inne for meir resolutt framferd frå di side.

Viss du berre sikra deg eigedomsrett gjennom konkursane, sit du når denne fasen er gjennomført, som den sentrale i ein golfbane på mellom 500 og 1500 mål. I og med at jorda tilhørde andre og banen i all hovudsak er finansiert med andre sine pengar, vil drifta av banen no vere lønsam. Særleg viss du har sikra deg jord i nærleiken du kan selje eller leige ut til næringspark, hotell, bustadtomter eller hytter.

[Tilbake til hovedsida](#)

