

ONSØY RESORT

ILLUSTRASJONSPROSJEKT

07.05.2025

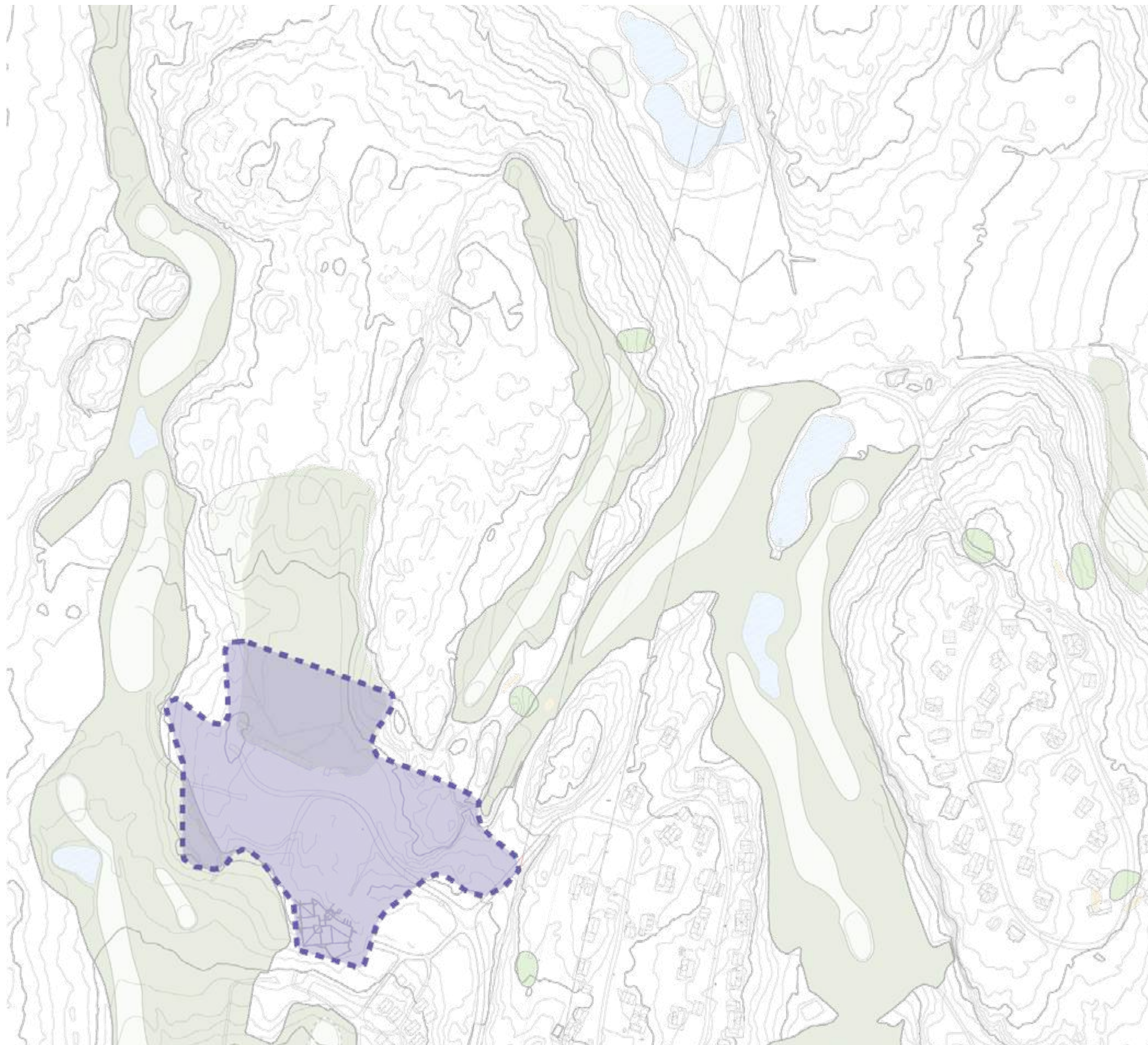
PLANER OG FØRINGER
ANALYSE
VISJON

PLANER OG FØRINGER

PLANAVGRENSNING I KOMMUNEKARTET

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 35 000m²

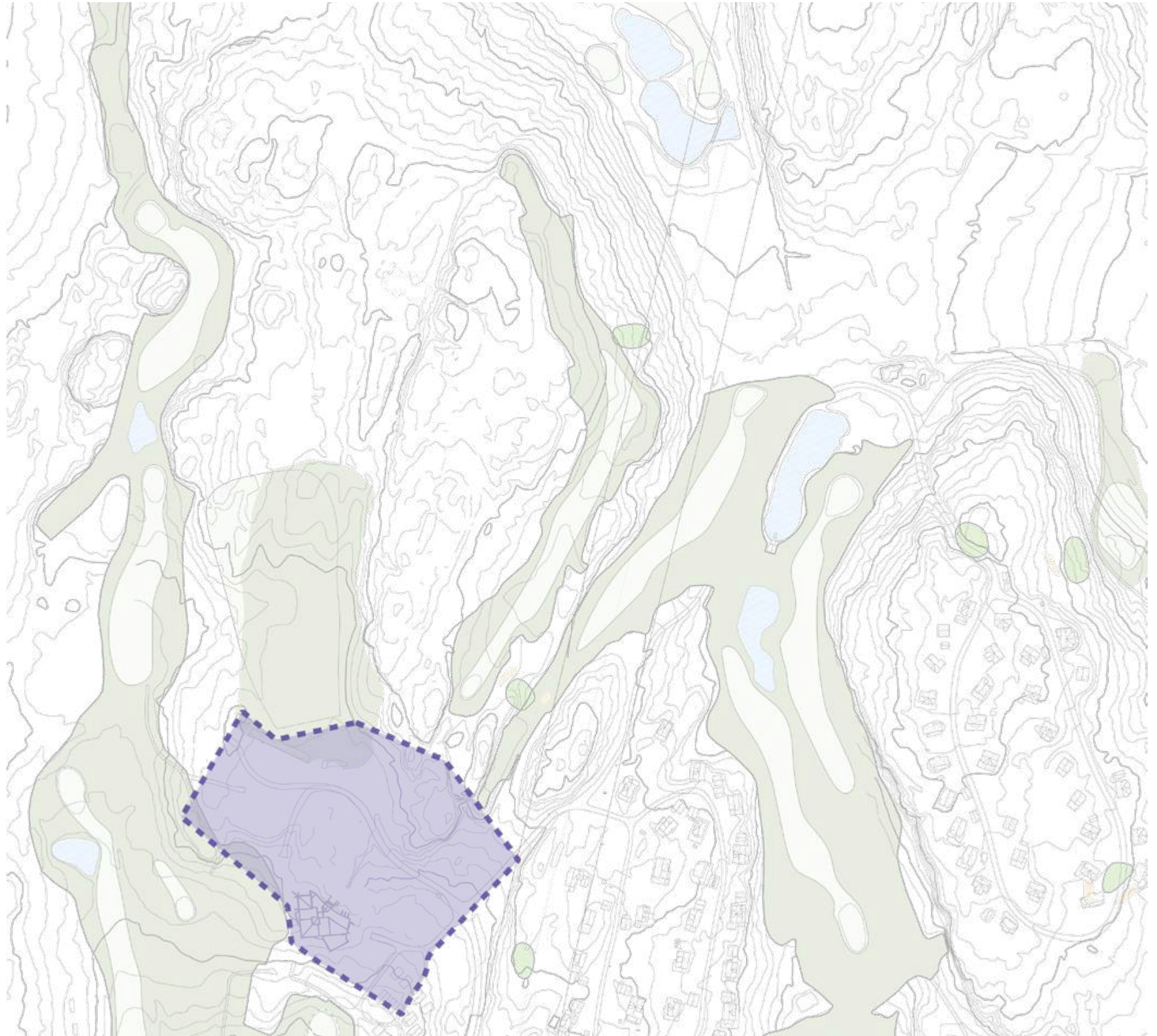


NYTT FORSLAG / Justert planavgrensning

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²

- Planavgrensning er justert for å ivareta
og skåne eksisterende terreng og vegetasjon.



Planavgrensning i kommuneplankartet

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

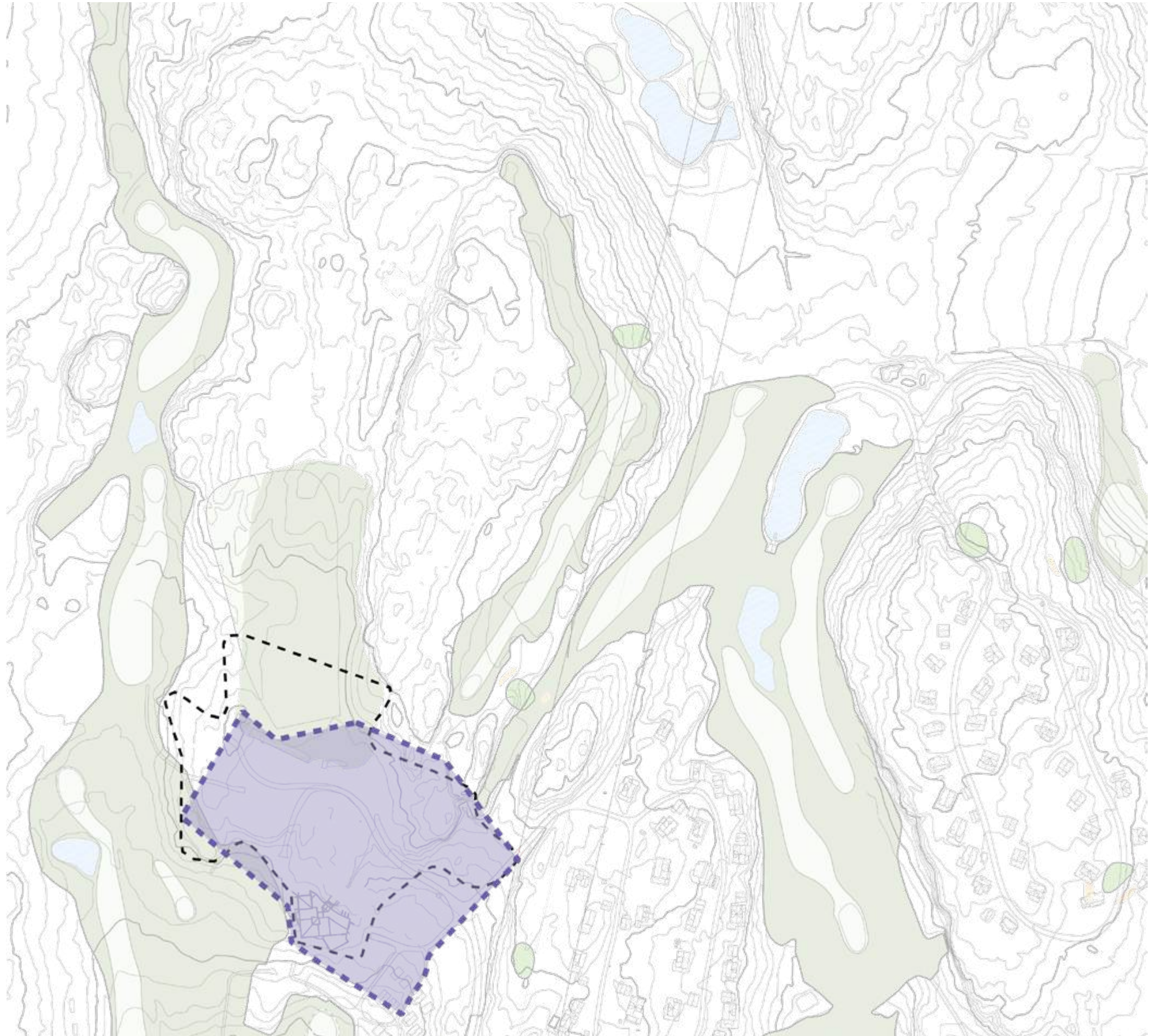
 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 35 000m²

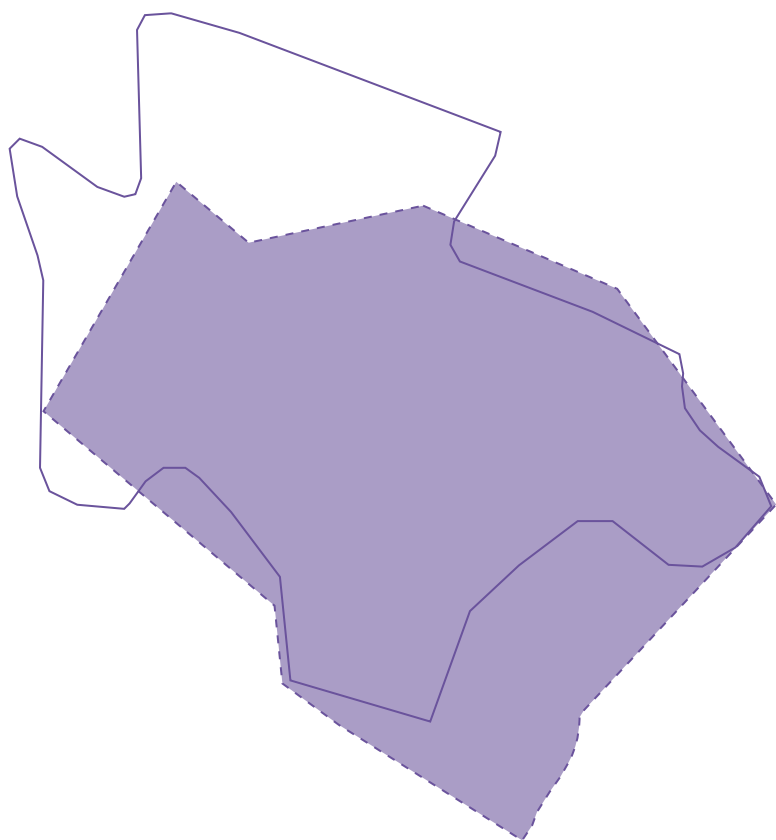
Justert planavgrensning

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²

- Reduksjon i areal på ca. 1 950 m²



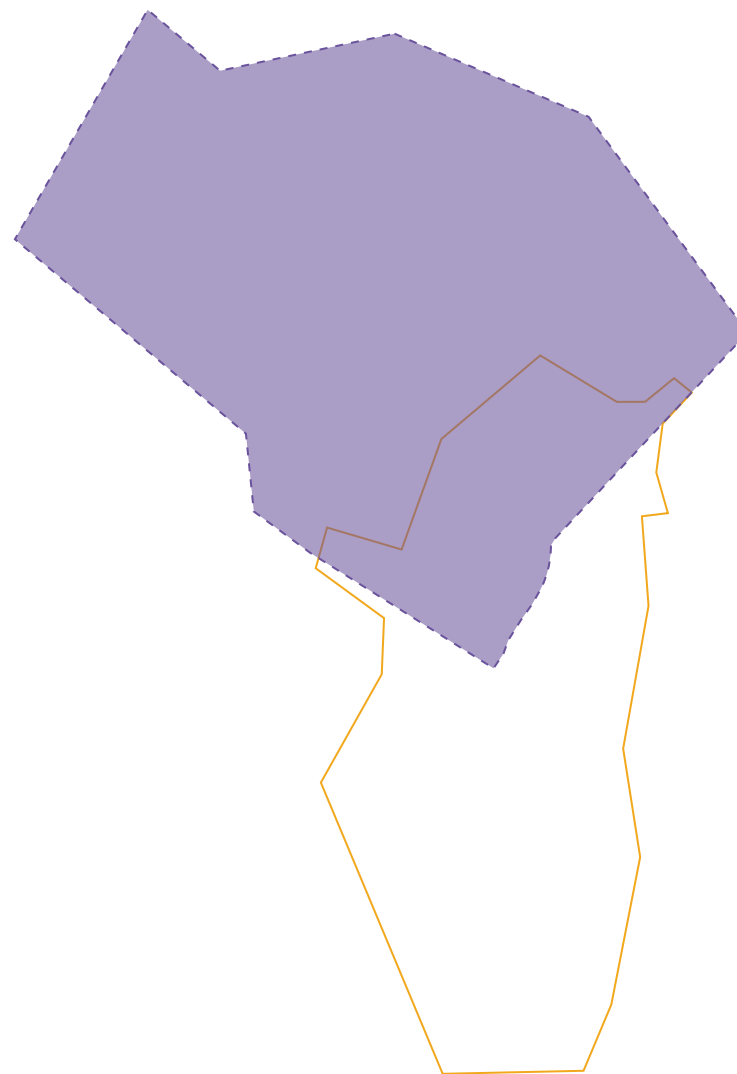


Fritids- og turistformål

 Fritids- og turistformål (gammel) / 1170 / FT2 ca. 35 000m²
Planavgrensing i kommune kartet

 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²
Ny

Nytt fritids- og turistformål er 1 950m² mindre i areal enn tidligere fritids- og turistformål. Total redusjon inklusivt overlapp planavgrensing vil ha et areal på 5 780m².



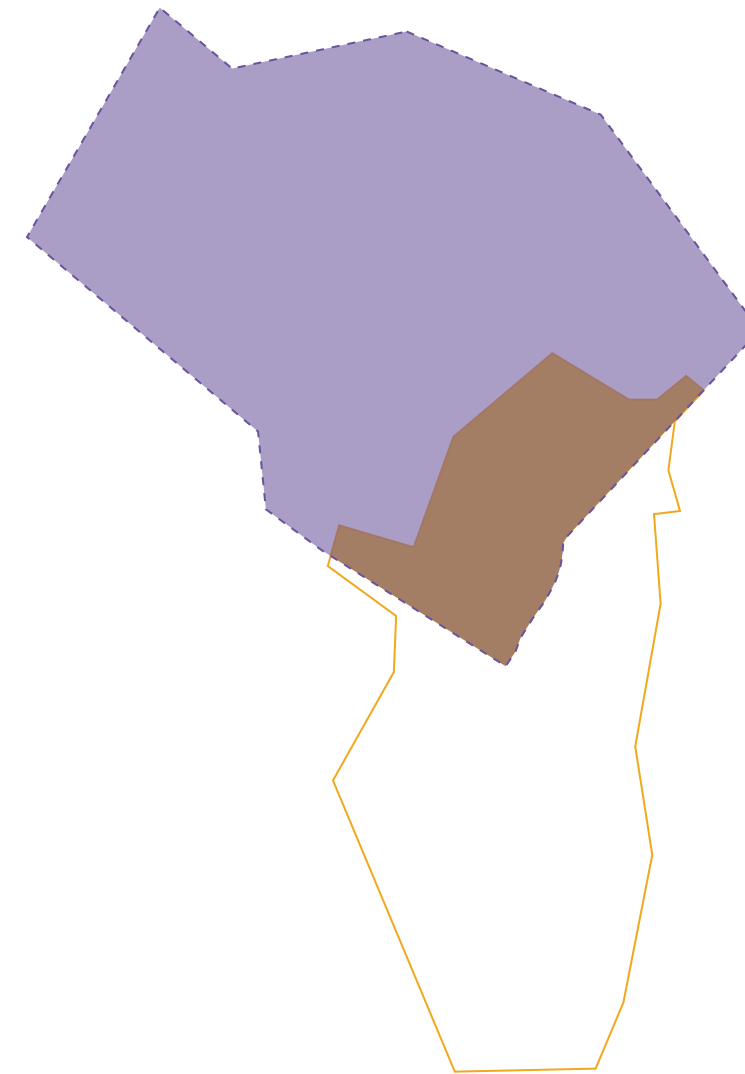
PlanID 411

Huseby, endring (golfbanen)

 Plan ID 411 ca. 21 450m²

 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²
Ny

Nytt foreslått fritids- og turistformål er redusert i størrelse i nord-øst og flyttet fra skogholt i nord. Fritids- og turistformål overlapper eksisterende regulering (Plan ID 411).



Overlapp planavgrensing

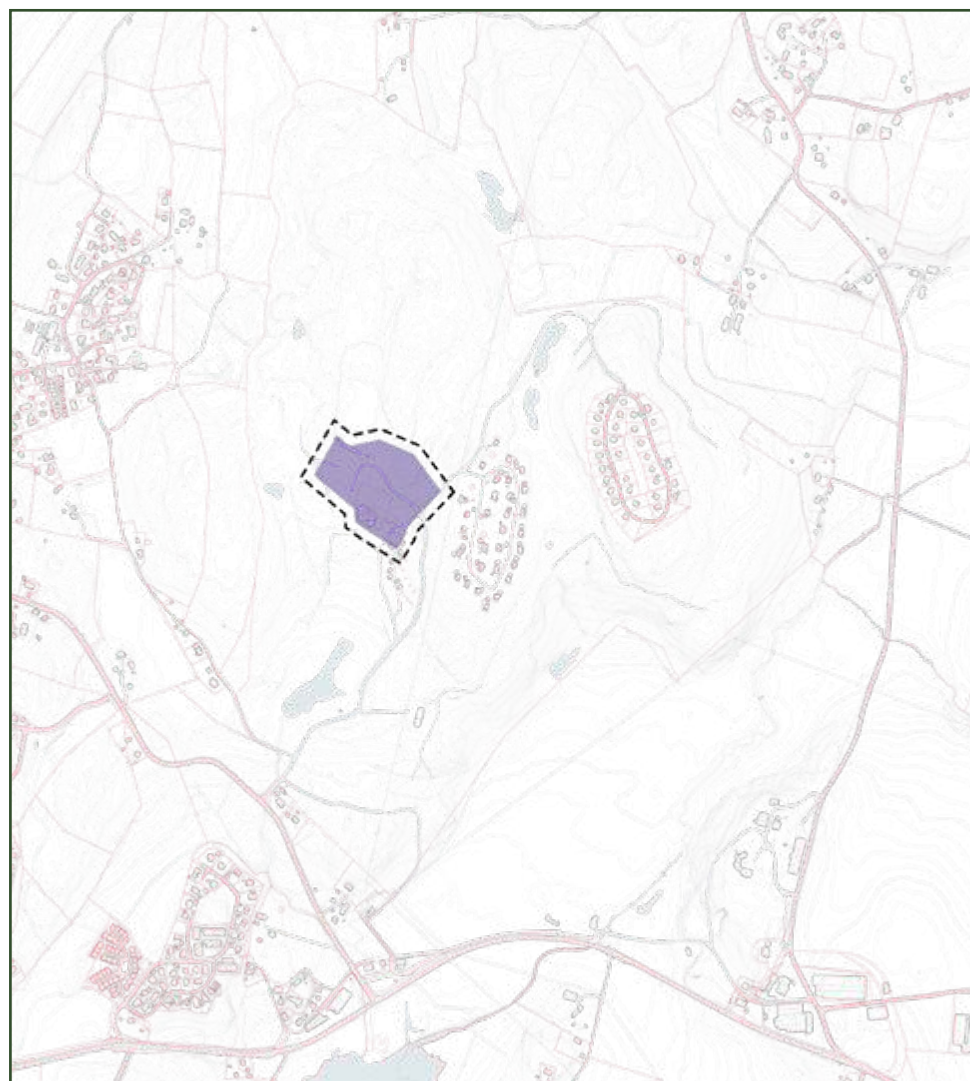
/ PlanID 411

 Overlapp Planavgrensing ca. 5 780m²

ANALYSE

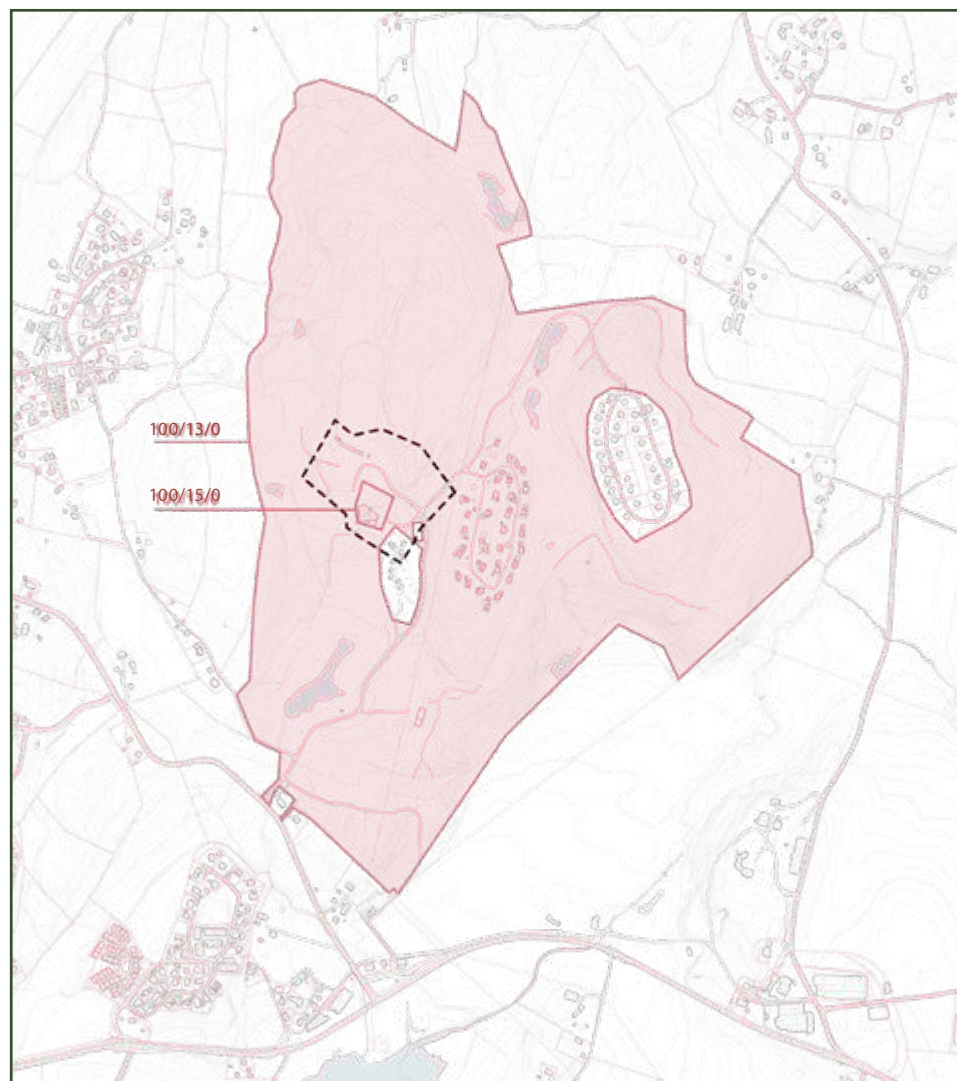
ONSØY
EKSISTERENDE
SITUASJON





FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

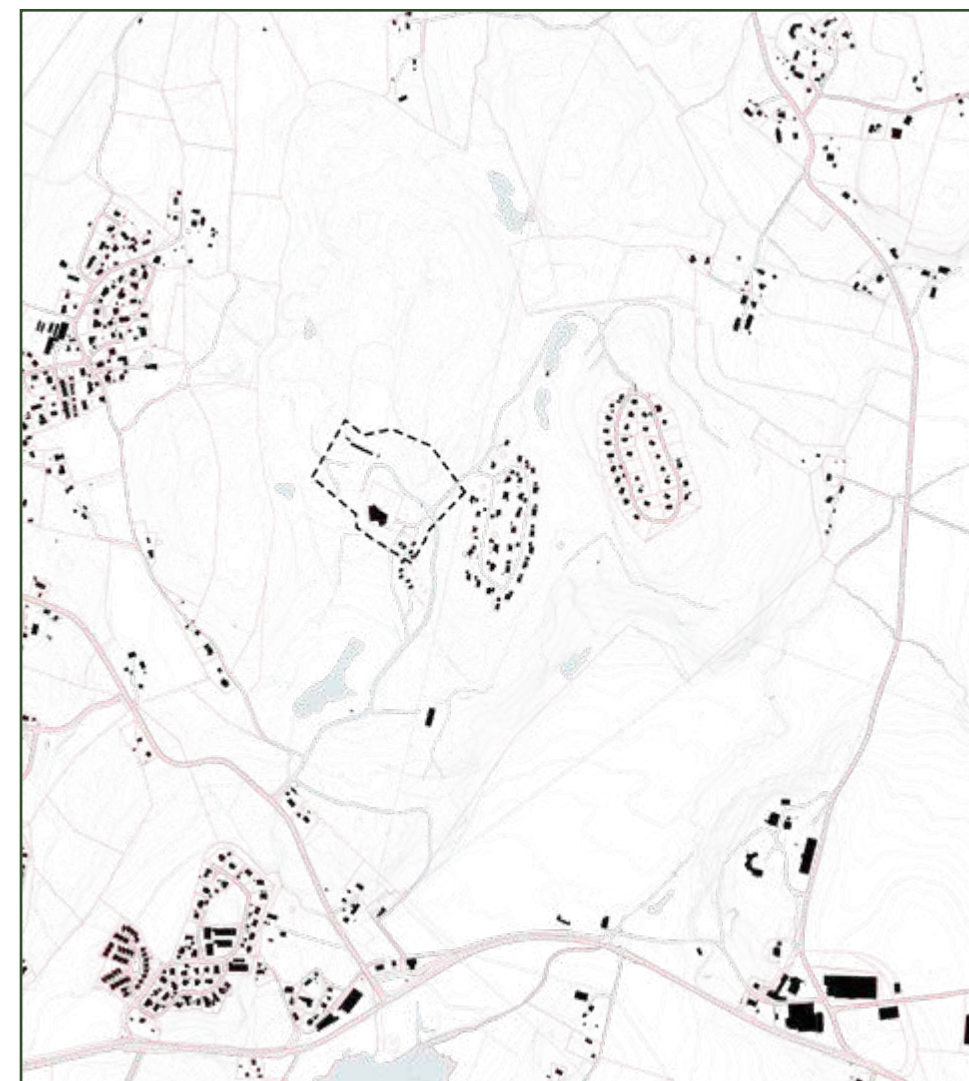
-  Planavgrensning
-  Fritids- og turistformål / FT2 ca. 33 050m²
-  Eiendomsgrenser



GRENSER

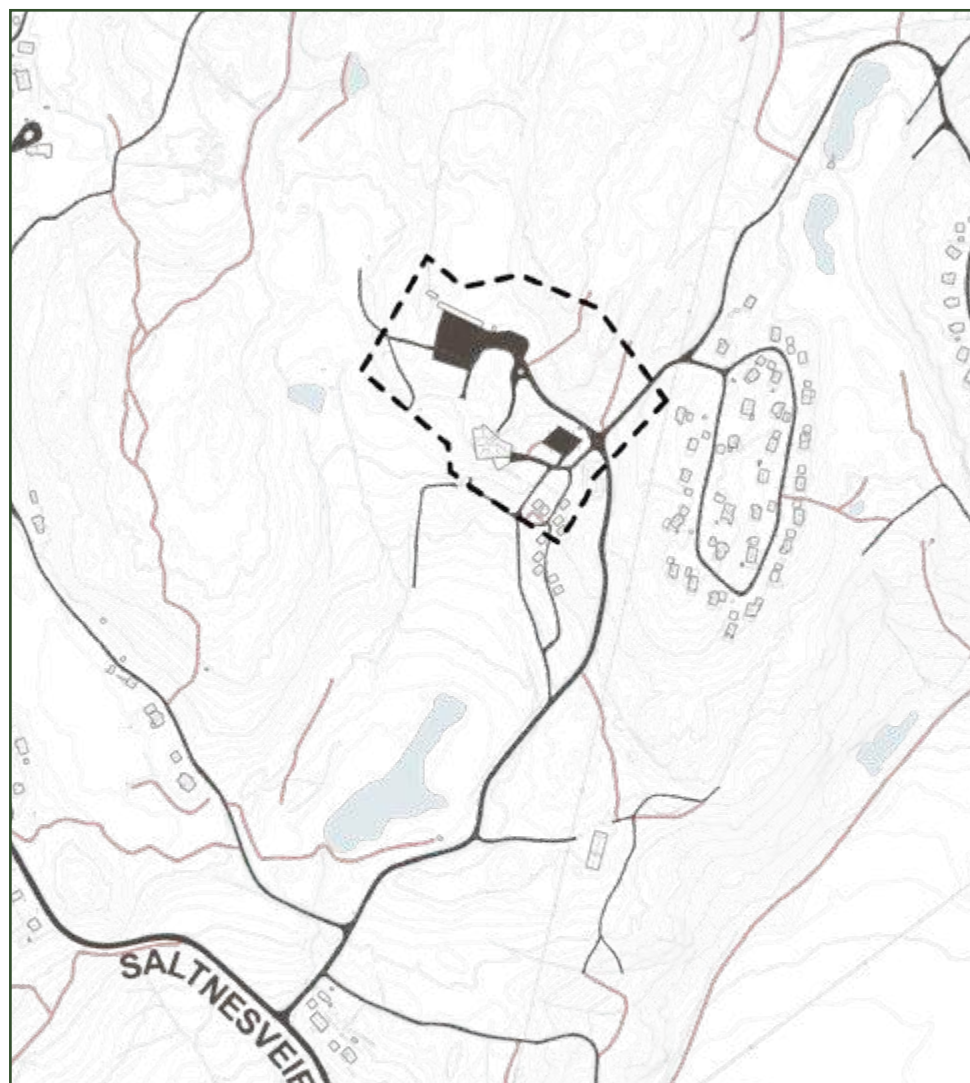
-  Planavgrensning
-  Eiendomsgrenser

100/13/0 (Golfbanen)
100/15/0 (Golfklubbhuset)



BEBYGGELSESTRUKTUR

Bygninger i nærmiljøet:
Hytter og boligfelt



MOBILITETSPLAN

-  Vei og asfaltert flate
-  Sti, traktorsvei og veglenke
-  Kyststien

- Adkomst til Resortet fra Saltnesveien via Golfsvingen.
- Eksisterende parkeringplasser til golfklubbhuset og driving rangen ligger innenfor formål FT2.



HENSYNSSONER

-  Båndleggingssone
-  Hensynssone friluftsliv
-  Hensynssone kulturmiljø



VANN

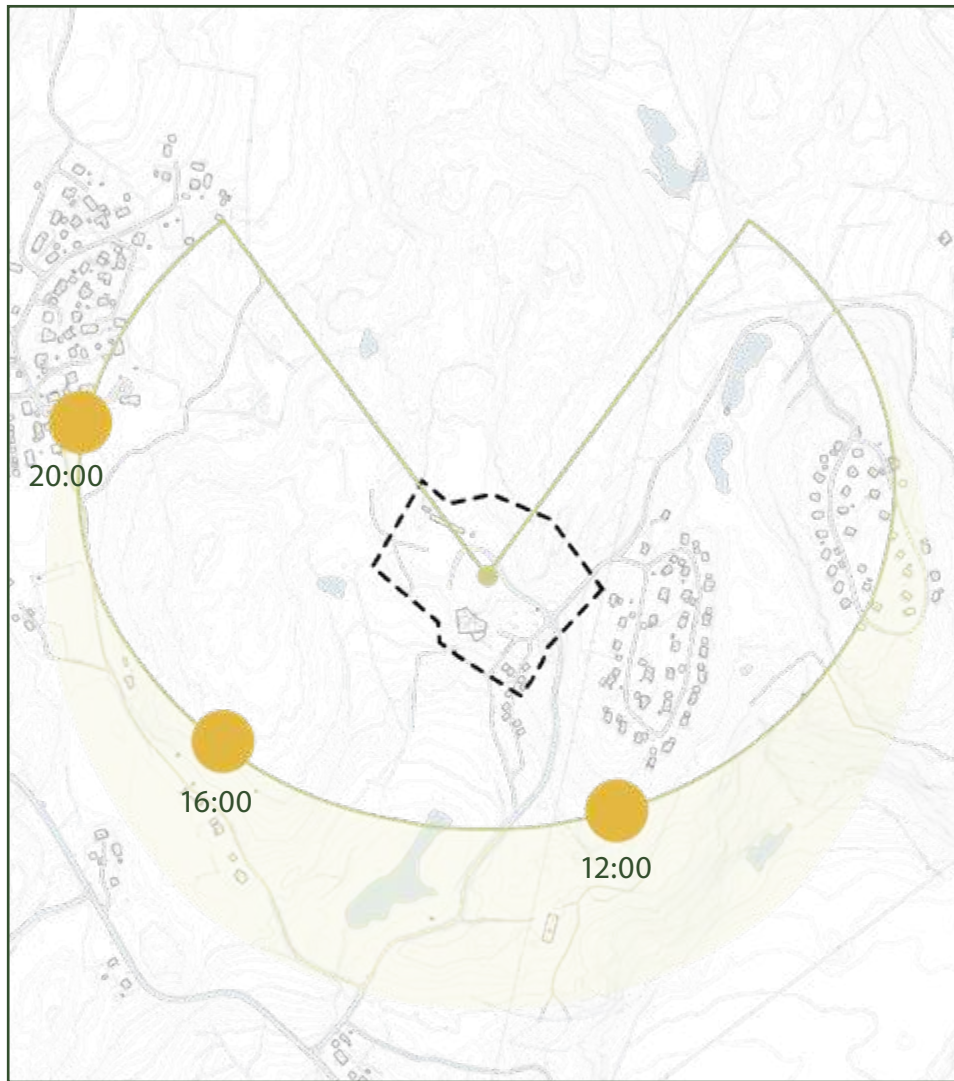
-  Vann og bekk



GRØNNE KORRIDORER

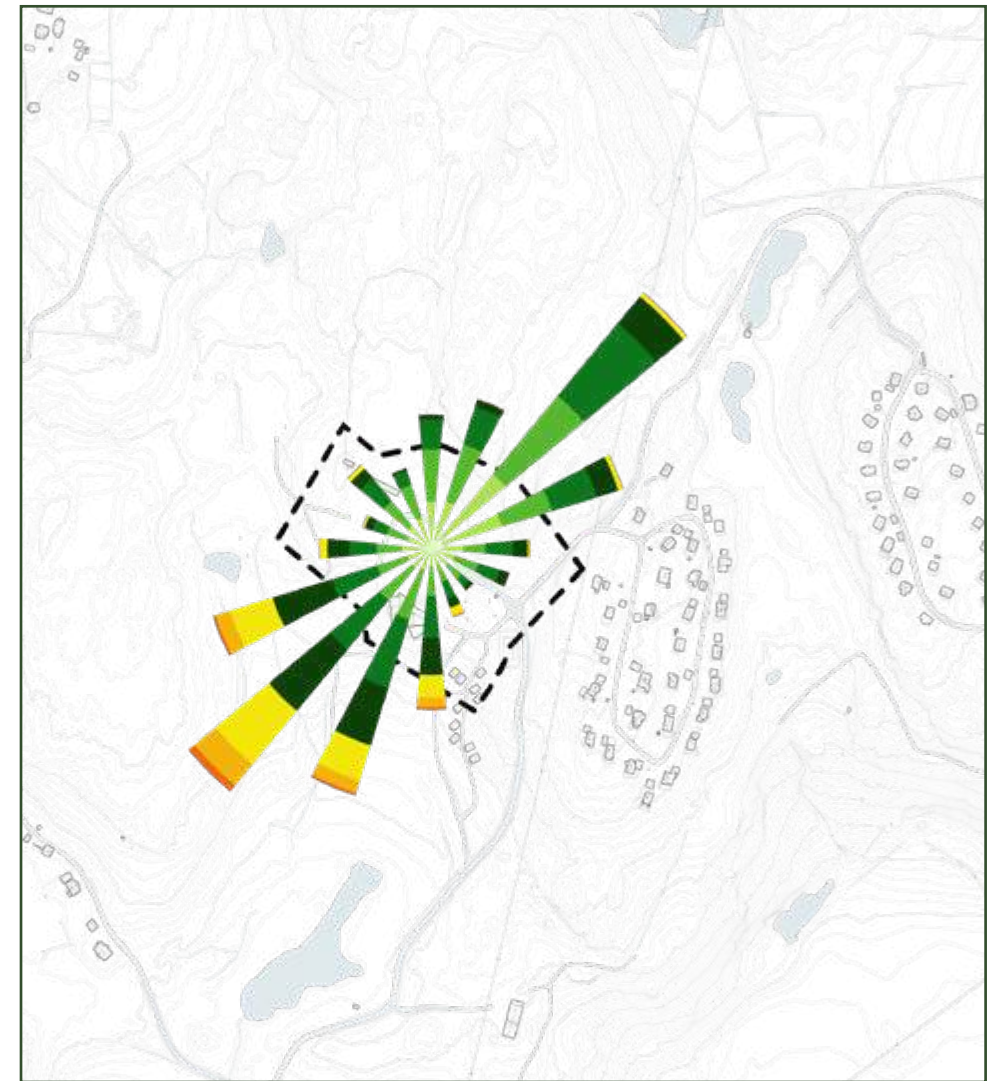
- ◄ ► Grønncorridorer innenfor tomt
- [-] Planavgrensning
- Eksisterende Grøntarealer

- Bevaringen av grøntkorridorer vil være viktig for å bevare dyrelivet og det biologiske mangfoldet i området.
- I tillegg bidrar grøntområdene som en buffer mellom fritidsarealene og hyttetomtene.



SOL - SOMMERSOLVERV

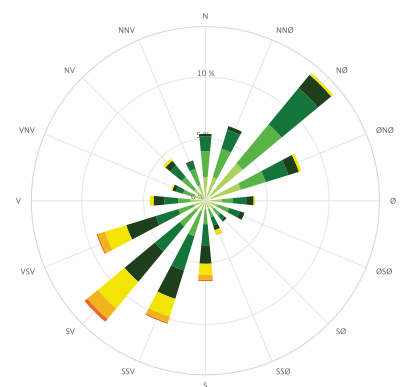
- Sol
- Solvinkel sommer
- Soloppgang og solnedgang



VIND - ANALYSE

Vindrose for Strømtangen Fyr (SN17000)
Perioden; 4.2014 - 4.2024.

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ● Flau vind (0,3–1,5 m/s) | ● Svak vind (1,6–3,3 m/s) |
| ● Lett bris (3,4–5,4 m/s) | ● Laber bris (5,5–7,9 m/s) |
| ● Frisk bris (8,0–10,7 m/s) | ● Liten kuling (10,8–13,8 m/s) |
| ● Stiv kuling (13,9–17,1 m/s) | ● Sterk kuling (17,2–20,7 m/s) |
| ● Liten storm (20,8–24,4 m/s) | ● Full storm (24,5–28,4 m/s) |
| ● Sterk storm (28,5–32,6 m/s) | ● Orkan (>32,6 m/s) |





1978



1997



2023

HISTORISKE KART

 Planavgrensning



2023 Ny planavgrensning med foto fra dagens situasjon



Planavgrensning



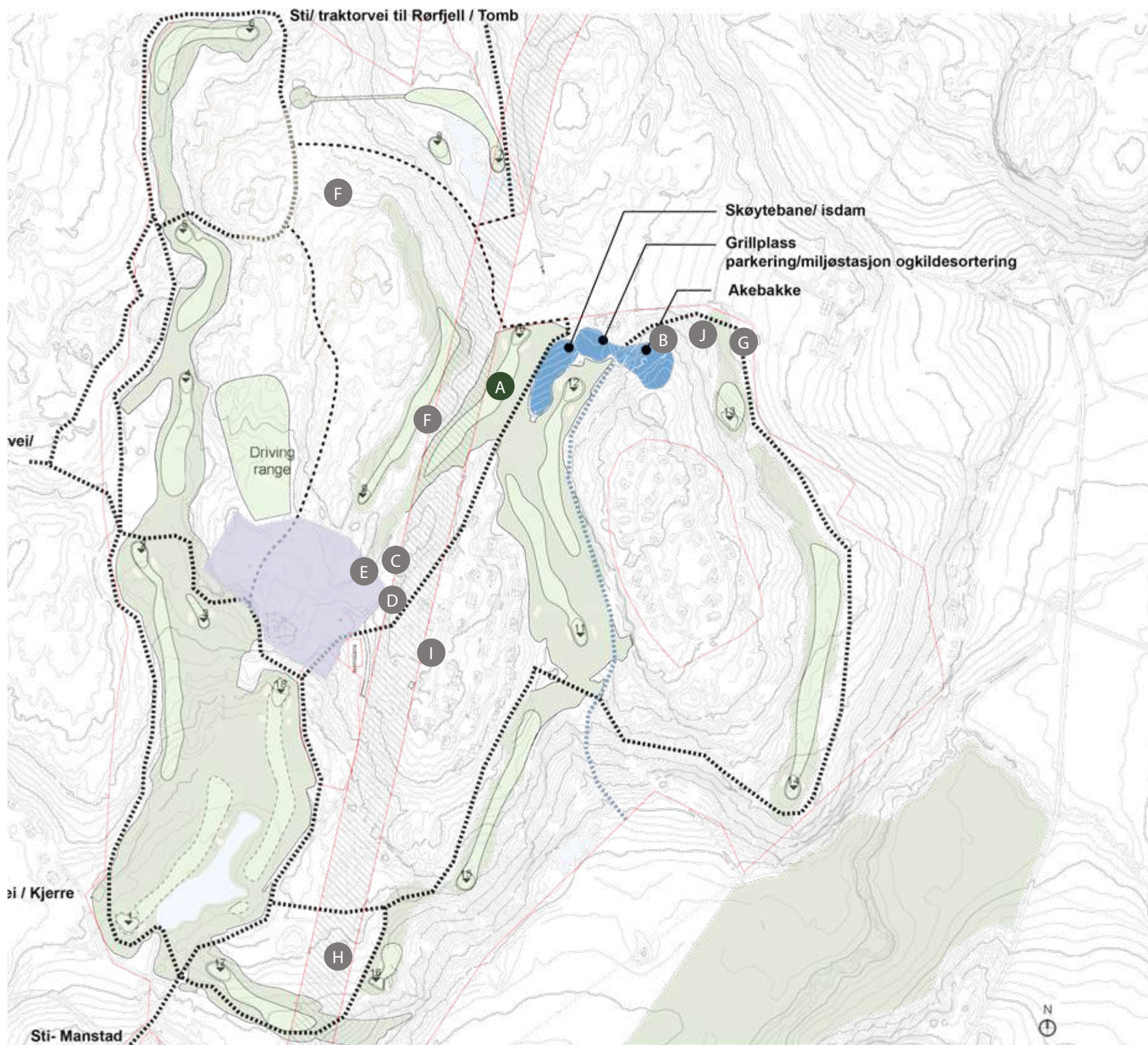
Fritids- og turistformål / FT2 ca. 33 050m²



GOLFBANEN

- Klubbhuset og drivingrangen og tilhørende parkeringsplasser ligger innenfor formål FT2.
- Gangbanen mellom hullene 3-4 passerer gjennom formål FT2.

- 1 Teeing area
- Fairway og green
- Driving range
- Spilleretning av 18-hulls banen



AKTIVITETER OG TILBUD I NÆRMILJØET

.....

A



B



C



D



E



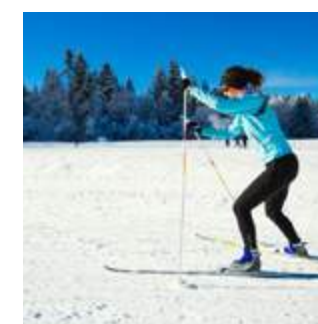
F



G



H



I



J

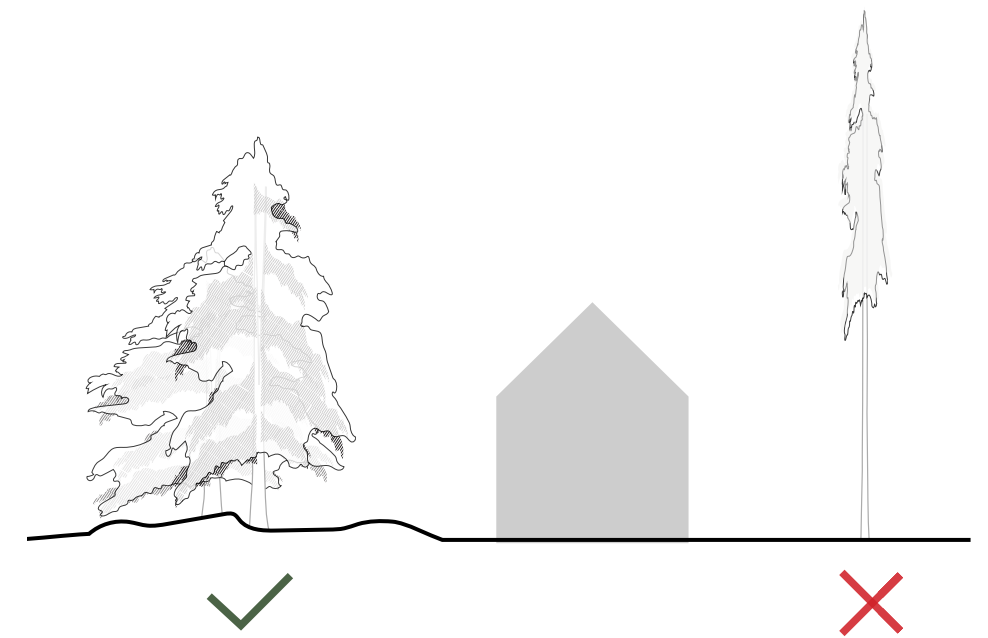




VEGETASJON OG NATURPREG

Typisk for vegetasjon er tynne furutrær. Vi ønsker å bevare bunnvegetasjon og naturpreg, men ønsker også å åpne for mer sollys på tomtearealene.

- Stedlig vegetasjon ivaretas og vidreføres.
- Større trær bevares



ALTERNATIV VURDERINGER

Alternativ 1: Bebyggelse i rekke vest for Golfklubbhuset

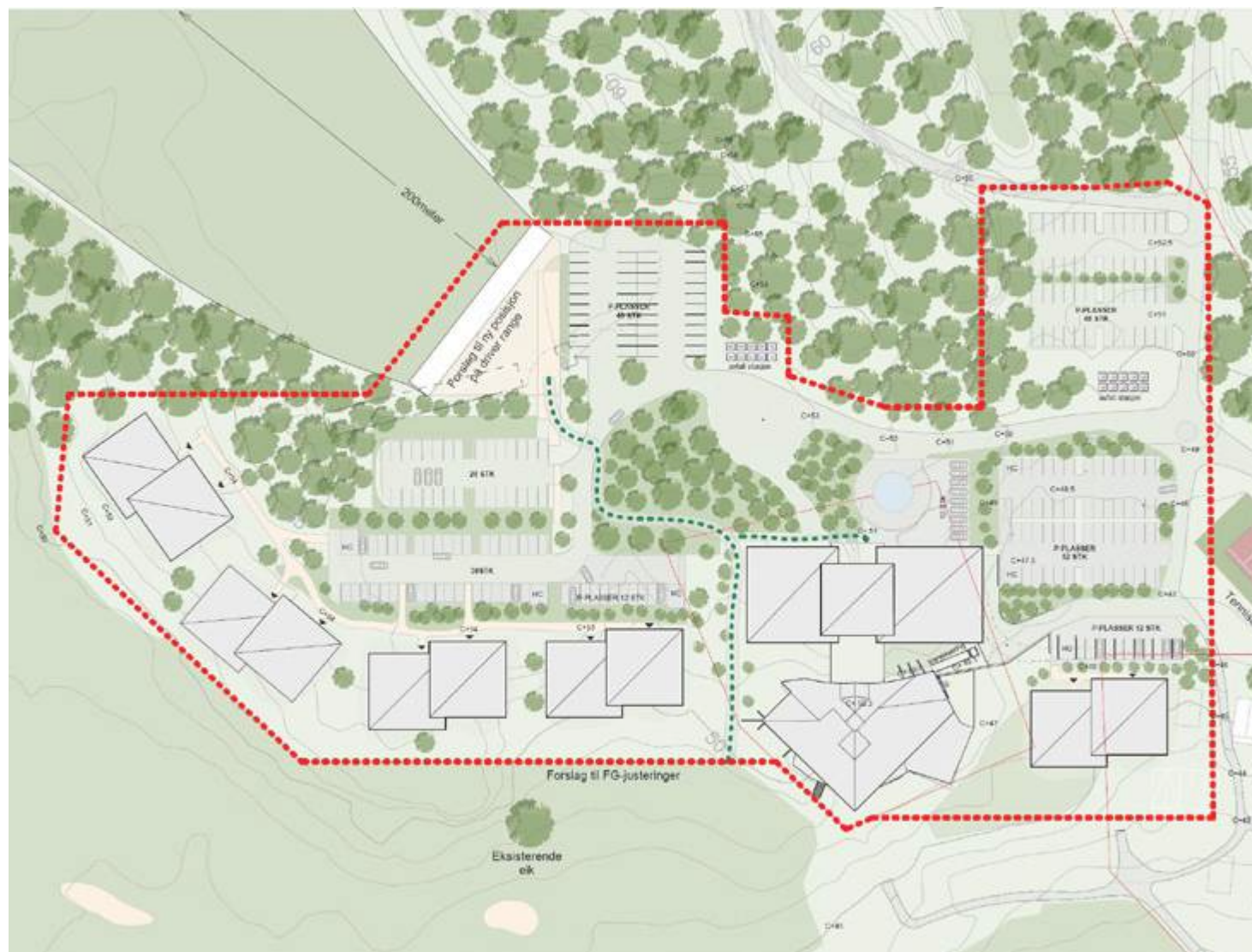
I det innledende skisseforslaget ble det vist fire bygg plassert langsetter høydedraget fra golfklubbhuset og mot vest, orientert mot golfbanen. Kommunens tilbakemelding var at denne at denne løsningen fremstod som for dominerende i landskapsbildet, og at bygningsrekken opplevdes som en vegg sett fra golfbanen. Det ble etterlyst en tilnærming hvor plasseringen i større grad ivaretar landskapskvalitetene, blant annet gjennom bevaring av grønn buffersone mellom bebyggelsen og golfbanen for å bevare naturpreget i området, sett fra golfbanen.

Alternativ 2: Bygg plassert nord i kupert terreng

Etter innspill fra kommunen ble alternativ plassering for bygningen lengst vest, flyttet til kupert terrenget nord for parkeringsplassene ved Driver rangen. På bakgrunn av naturregistrering gjennomført av Multiconsult, ble det identifisert bevaringsverdig skog i området. Dette alternativet medførte krevende byggeforhold og naturinngrep. Alternativet ble derfor vurdert som lite egnet, både av hensyn til naturkvaliteter og teknisk gjennomførbarhet.

Alternativ 3: Endelig foreslått løsning

Den foreslåtte løsningen innebærer etablering av to leilighetsbygg plassert øst på tomten, bak Golf Academy-bygning og i tilknytning til parkeringsareal. Løsningen gir en mer sentral plassering og en konsentrert bebyggelse som gir god terrengtilpasning. Naturpreget og åpenheten i landskapet mot vest bevares, og det tas hensyn til registrerte naturkvaliteter. Dette gir et uttrykk og en struktur som harmonerer med områdets eksisterende karakter og bruk.



Tidligere vurdert alternativ 1
 Bebyggelse i rekke vest for Golfklubbhuset



Tidligere vurdert alternativ 2
 Bygg plassert nord i kupert terreng

ALTERNATIV 3.
ENDELIG FORESLÅTT LØSNING



Visualisering og fotomontasje av Onsøy Golf Academy - Situasjon





FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Figur 5-1: Foreløpig fordeling mellom fritids- og turistformål

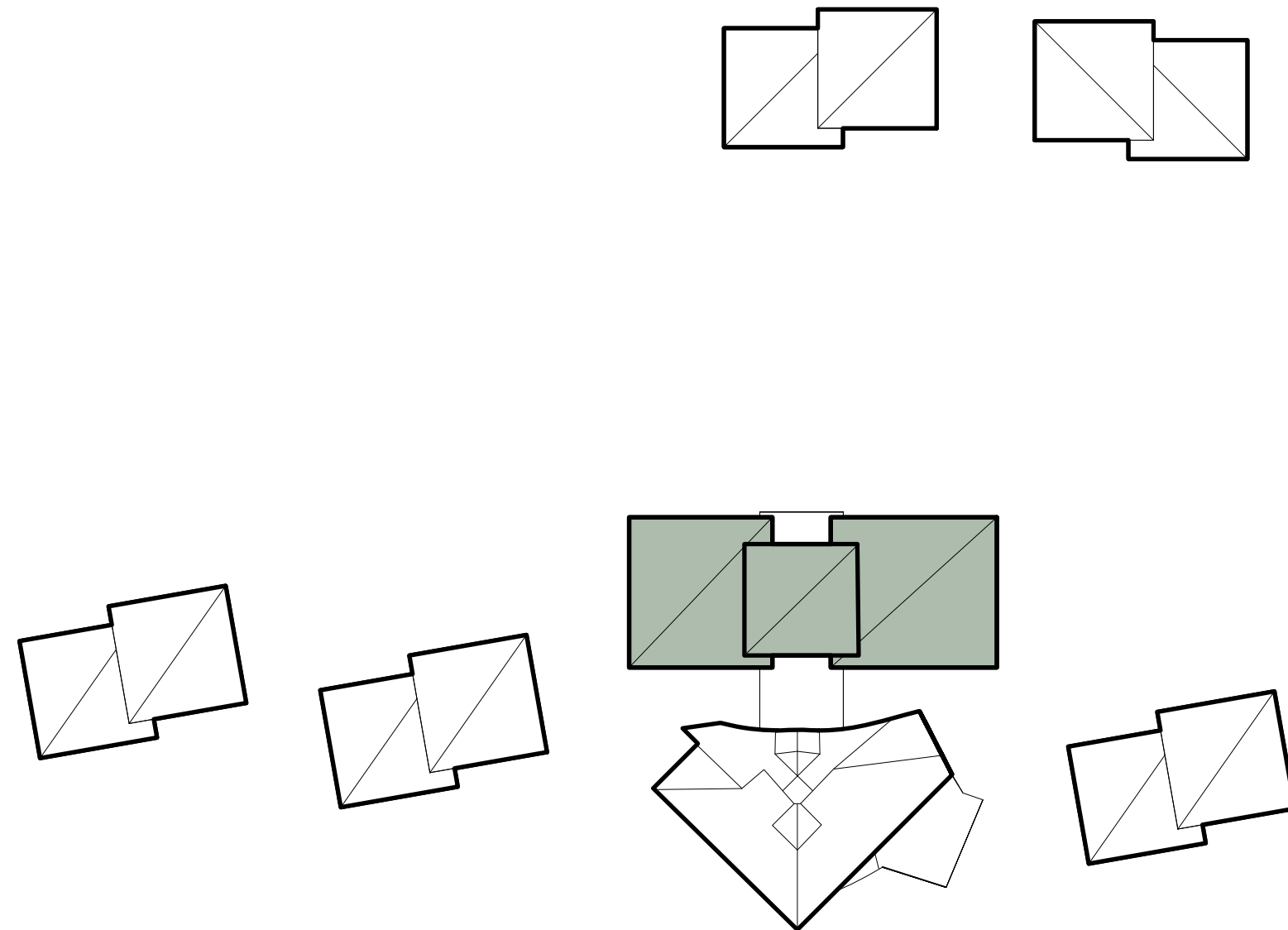
Fritids- og turistformål / Nytt Forslag	ca. 33 050m ²
Fritids- og Turistformål	ca. 20 250m ²
Fritidsboliger	ca. 12 800 m ²



ORTHOFOTO EKSISTERENDE SITUASJON

Her viser vi omriss av foreslåtte bygg (i sort)
og parkering (i hvitt) i forhold til eksisterende situasjon.

- Minimalt naturinngrep
- Skånsom plassering i terreng



EKSISTERENDE KLUBBHUS

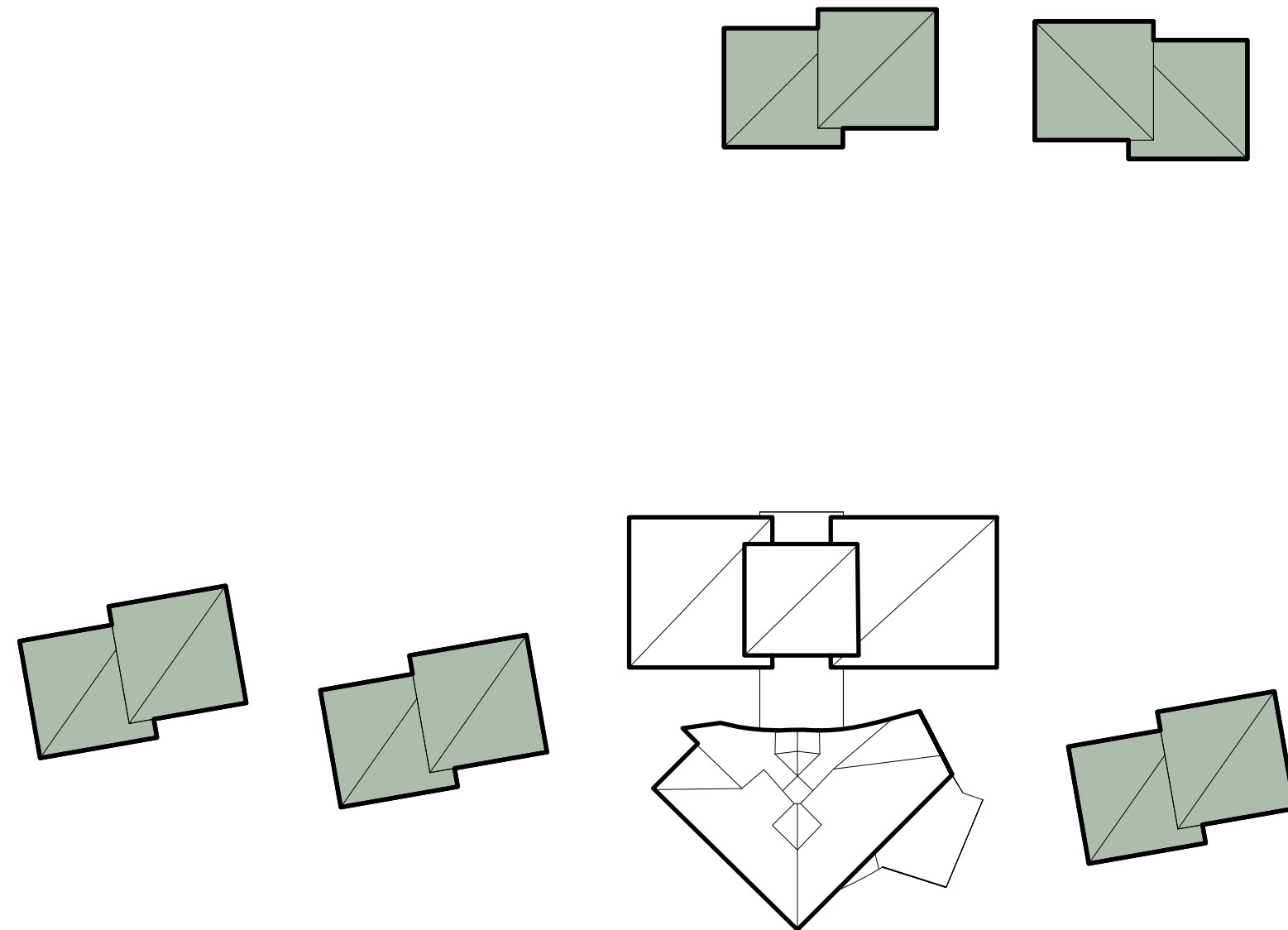
GOLF ACADEMY

- 36 rom med 64 varme senger
- Golfsimulator
- Møterom med Servicefunksjoner
- Kontor
- Treningsrom
- Destinasjonsturisme

Plan 01	1055 m²
Plan 02	896 m²
Plan 03	896 m²
Plan 04	172 m²
Sum BRA	3019 m²
Sum BYA	1262 m²

EKSISTERENDE KLUBBHUS

Plan 01	561 m²
Plan 02	631 m²
Plan 03	76 m²
Sum BRA	1268 m²
Sum BYA	1109 m²



EKSISTERENDE KLUBBHUS

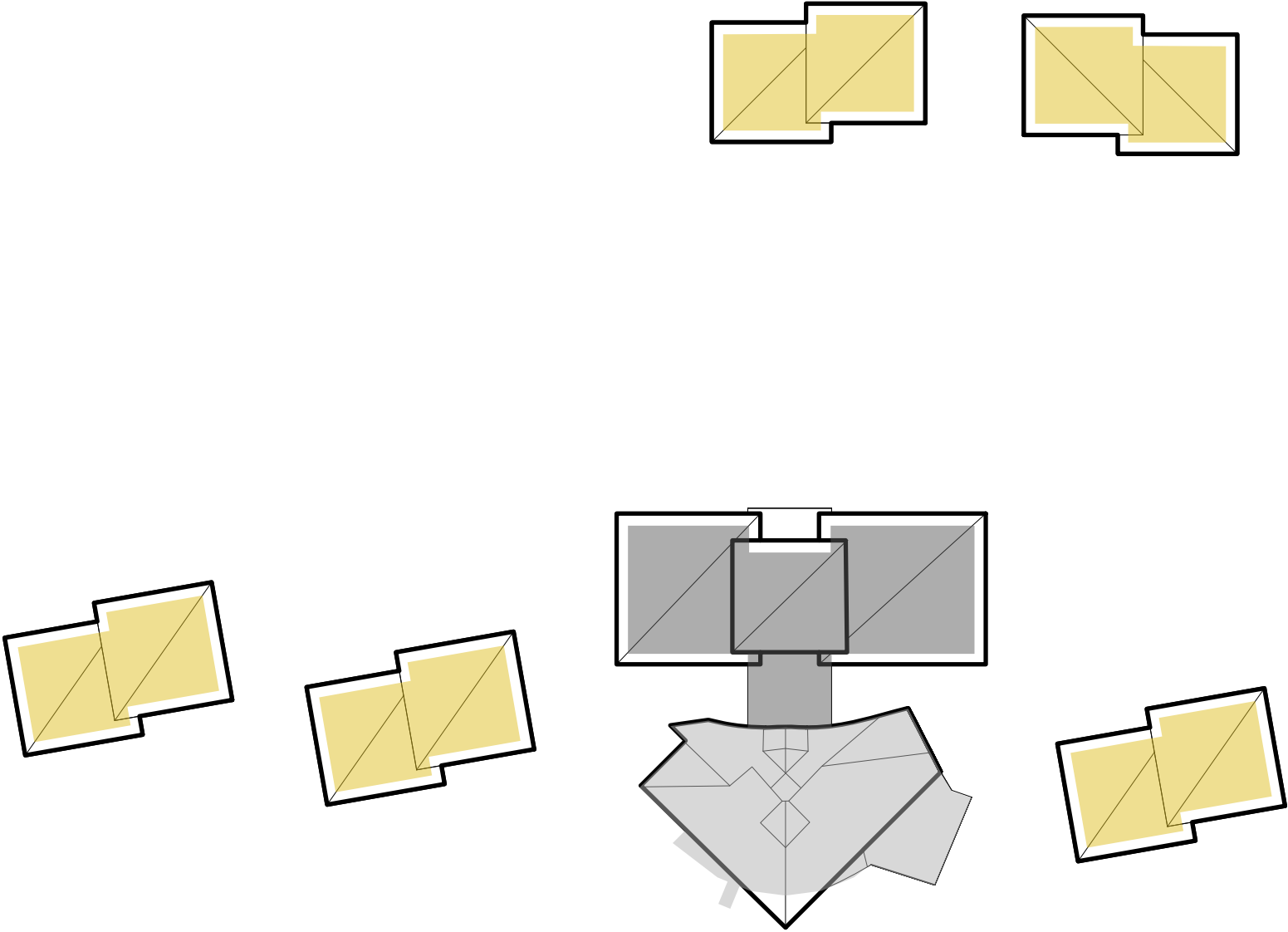
FRITIDSLEILIGHETER

- Høyder 2-3etasjer
- 15 x 15 meter
- 50 fritidsleiligheter

BRA / BYA

Plan 01	392 m ²
Plan 02	392 m ²
Plan 03	192 m ²
Sum BRA (1 bygg)	976 m ²
Sum BRA (5 bygg)	4880 m ²
Sum BYA (1 bygg)	470 m ²
Sum BYA (5 bygg)	2350 m ²

AREAL OPPSUMMERING		BRA	BYA	ANT.
	Eksisterende Golf Resort	1268 m²	1109 m²	
	Golf Academy	3019 m²	1262 m²	
	Fritidsleiligheter	4880 m²	2350 m²	50
P-Plasser		4320 m²	4320 m²	240
Golf Cart / P-Plasser		350 m²	350 m²	50
Sum		13837 m²	9391 m²	



MATERIALITET OG INSPIRASJON



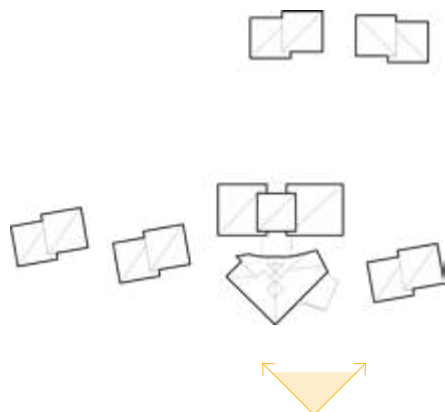
NATURLIGE MATERIALER
NØYSOM PLASSERING
BEVARE VEGETASJON
UTSYN



PERSPEKTIVER

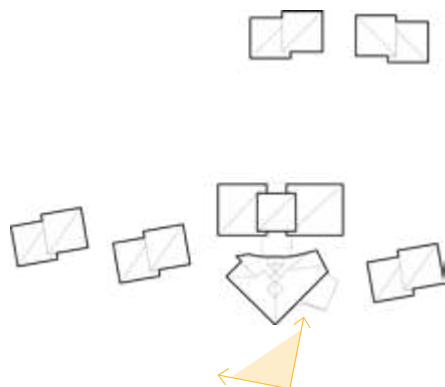
Klubbhus

Fritidsbebyggelse



Fritidsbebyggelse

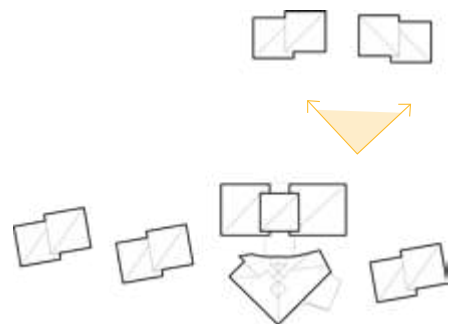
Klubbhus



Fritidsbebyggelse



Fritidsbebyggelse





Visualisering og fotomontasje av Onsøy Golf Academy - Situasjon



Visualisering av Onsøy Golf Academy - Arkitektur



Visualisering av Onsøy Golf Academy - Arkitektur

TAKK FOR OSS !
