

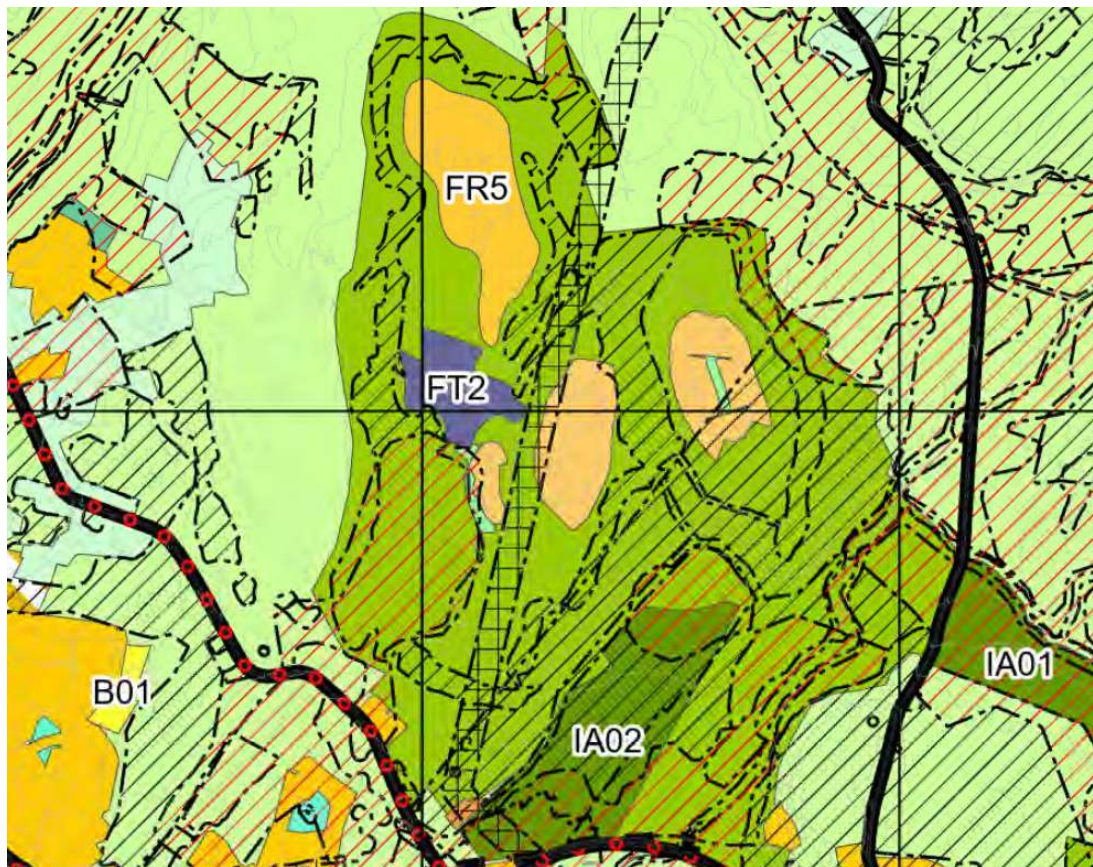
NOTAT

OPPDRAAG	Detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy Golfbane	DOKUMENTKODE	10253241-01-PLAN-NOT-001
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Onsøy Golfbane AS	OPPDRAAGSLEDER	Kjersti Lie Løvik
KONTAKTPERSON	Rolf Leistad	SAKSBEHANDLER	Valborg Leivestad
KOPI	Jon Bossum, Simon Glemminge	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS Seksjon arealplan Østfold

1 Innledning

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av Onsøy Golf Academy med sikte på å utvikle anlegget til et helårsanlegg med golfbane, golfakademi, klubbhus, overnattingstilbud og fritidsboliger. Reguleringsplanen omfatter et byggeområde ved klubbhuset, ikke selve golfbanen.

Planinitiativet omfatter utbyggingsarealene FT2 i Kommuneplan for Fredrikstad 2023 - 2035 og berører eksisterende fritidsboliger sør for FT2.



Figur 1-1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023-2035

02	13.05.2025	Justering etter tilbakemelding og dialog med FK våren 2025	Valborg Leivestad	Kjersti Lie Løvik	Kjersti Lie Løvik
01	13.12.2024	Oppdatering etter dialogmøte og tilbakemelding Fredrikstad kommune	Valborg Leivestad	Hanne P. Torskenes	Hanne P. Torskenes
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Planinitiativ

FT2 har formålet fritids- og turistformål, og det er lagt inn følgende bestemmelse for området:

Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området ut over eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan.

Golfbanen er vist som idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. For å sikre gode sammenhenger og overganger kan det bli aktuelt å innlemme mindre deler av golfanlegget i planen.

Tabell 1-1: Nøkkelopplysninger

Arbeidstittel planarbeid:	Detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy Golfbane	
Plantype:	Detaljreguleringsplan	
Eiendom:	Gnr/bnr. 100/13,100/15, 100/27	
Plankonsulent og org. nr:	Multiconsult Norge AS	Org.nr. 918 836 519
Adresse:	Storgata 35, <u>1607 Fredrikstad</u>	
E-post:	valborg.leivestad@multiconsult.no	
Telefon:	+47 93035749	
Forslagstiller og org. nr.	Onsøy Golfbane AS	Org. nr. 951 091 871
Fakturaadresse	Onsøy Golfbane AS, Golfsvingen 1, 1626 Manstad	

1.1 Ambisjoner for utvikling av Onsøy golfbane

Bakgrunn

På slutten av 1980-tallet ble Onsøy golfbane regulert som et destinasjons- og fritidsanlegg. Dette innbefattet en moderne 18 hulls golfbane med tilhørende fasiliteter, konferansesenter med 52 utleieleiligheter, to hyttefelt med 80 frittliggende enheter; alt ment som en kvalitetsdestinasjon / golfresort i toppen av nordisk golf.

Som følge av finanskrisen og nedgangskonjunktur ble det besluttet en trinnvis utbygging av destinasjonen / resorten. Planskissene som nå blir presentert er en videreføring av deler av den tidligere reguleringsplanen fra Onsøy kommune, men er tilpasset Fredrikstad kommunes føringer lagt i gjeldende kommuneplan.

Dagens eiere av golfanlegget eier og driver også Huseby & Hankø og Hvaler golfbaner.

Intensjon med de nye utbyggingsplanene for golfbanen

Eierne av Onsøy golfbane ønsker å gjøre anlegget til en helårs golfdestinasjon. Dette inkluderer bygging av et topp moderne simulatoranlegg og andre fasiliteter som vil løfte Onsøy golf og golfakademi helt opp i toppen av skandinaviske golfanlegg. Onsøy golfbane ønsker å posisjonere seg for å bli Norges Golfforbunds foretrukne partner for både større turneringer og trening av landslag.

Eierne av Onsøy golfbane har samtidig fokus på anleggets betydning og rolle i nærmiljøet, og ønsker å utvikle hele golfanlegget for friluftsliv. Dette er tenkt igjennom videre etablering av turstier, skiløyper, akebakke, bålplasser etc. for bruk både sommer og vinter. Anlegget vil være med å fremme målene i kommunens samfunnsdel gjennom å legge til rette for bedre folkehelse ved å legge til rette for friluftaktivitet i nærområdet.

Planinitiativ

Utbyggingsønsker og mulig finansiering

For å kunne etablere et fullverdig golfakademi er det behov for et tilbygg til eksisterende klubbhus på ca. 3000 kvm. Tilbygget vil inneholde en simulatorpark for golfspill. Det planlegges med 8 baner, og anlegget vil bli Østfolds største for spill og trening igjennom hele året. Med disse treningsfasilitetene på plass vil etableringen og driften av et golfakademi være mulig.

For overnatting til grupper av golfere / treningssamlinger / turneringer er det behov for 40 overnattingsrom i klubbhuset. Utover dette vil det utvidede klubbhuset inneholde kontorer og klubbfasiliteter for Onsøy Golfklubb. Akademiet vil også være åpent for alle brukergrupper i nærområdet som skoler, idrettslag, fritidsklubber, integreringstiltak o.l..

For finansielt å evne denne etableringen ønsker Onsøy golfklubb å bygge 50 fritidsleiligheter for omsetning i det private markedet. Leilighetene planlegges som en helhetlig utformet bebyggelse lokalisert rundt klubbhus og golfakademi.

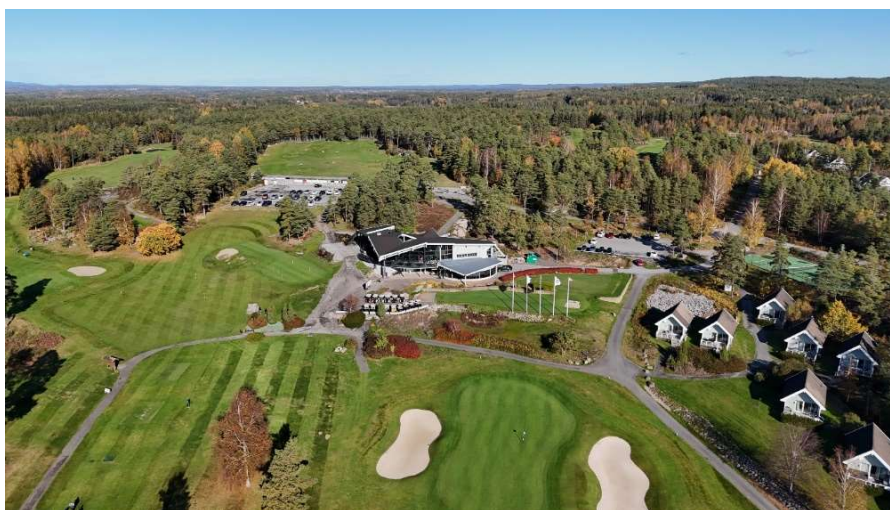
Ved full utbygging av planområdet forventes det investeringer i størrelsesorden 350-400 millioner. Det er en forventning til at tiltaket vil generere i størrelsesorden 25-30 nye arbeidsplasser, samt ha andre ringvirkninger denne type virksomhet vil ha for lokalsamfunnet i arbeidsplasser og tjenester.

Utbyggingen planlegges i hovedsak på allerede opparbeidet areal

Foreliggende skisseprosjekt konsentrerer ny bebyggelse dit infrastruktur er lagt ned for mange år siden. (Infrastrukturen ble på slutten av 80-tallet dimensjonert på grunnlag av planene om bygging av et førsteklasses hotell i form av arkitekttegnete fritidshus, møte og konferanselokaler og restaurant. Tiltakshaver er innforstått med at Fredrikstad kommune i dag ikke ønsker etablering av hotell / konferansesenter på golfbanen.

Bebyggelse og trafikkanlegg plasseres på arealer som i dag hovedsakelig er i bruk til bebyggelse eller trafikk. Planene for Onsøy golfakademi ønsker utelukkende å etablere fasiliteter som er nødvendige for å utvikle golfbanen og golfakademiet til det høye nivået som er nødvendig dersom en skal oppnå ønsket posisjon innenfor norsk golfsport.

For ytterligere informasjon om eiernes ambisjoner og ønsker vises til vedlegg nr. 5.



Figur 1-2: Sentrale del av golfanlegget i dag

2 Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av Onsøy Golf Academy med sikte på å utvikle anlegget til et helårsanlegg med golfbane, golfakademi, klubbhus, overnattingstilbud og fritidsboliger. Reguleringsplanen omfatter et byggeområde ved klubbhuset, ikke selve golfbanen.

Golf er en sommersport. Onsøy golfbane har allerede så stor aktivitet i sommersesongen at banekapasiteten nesten er oppfylt. Utbygging av anlegget har som mål å utvide driftssesongen med å tilby innendørs kursing og spillemulighet. En utvidet sesong vil gi større stabilitet og mulighet for å beholde flere heltids ansatte. Det planlegges å bygge fritidsleiligheter for salg for å finansiere utbyggingen av golfakademiet, og samtidig øke kundegrunnlaget for helårsdrift av klubbhus, restaurant og andre fasiliteter.

Fredrikstad kommune ønsker ikke etablering av hotell ved golfbanen. De planlagte overnattingstilbudene er heller ikke rettet mot vanlige turister. Målet med fritidsleilighetene er å sikre et mer stabilt kundegrunnlag med folk som bor i golfanlegget over tid og benytter anleggets øvrige tilbud, samtidig som inntekter fra salg av leilighetene skal inngå i finansiering av golfakademiet. Salg av leiligheter vil danne grunnlaget for de store økonomiske investeringene som planene innebærer.

Det planlegges å ha 40 rom for utleie i klubbhuset til deltakere på golfakademiets og restaurantens kurs og arrangementer. Rommene vil være nødvendige for å kunne tilby kurs, konkurranser og arrangementer relatert til golf. Anleggets markedsføring vil ha som mål å utvide golfsesongen og gi klubbhusets fasiliteter et mer stabilt kundegrunnlag.

3 Planområdet og om planarbeidet vil gi virkninger utenfor planområdet

3.1 Lokalisering



Figur 3-1: Planområdets plassering

Planområdet ligger i Onsøy, nord for Husebyveien og Elingårdkilen. Det er kort vei til Engelsviken, Manstad, Lervik og Saltnes. Området har atkomst via Saltnesveien og Golfsvingen.

3.2 Planavgrensning

Planområdet ligger i sin helhet innenfor dagens golfbane, og omfatter utbyggingsområde FT2, samt noe mellomliggende og omkringliggende areal avsatt til golfbane i kommuneplanen. Planen vil også berøre eksisterende hytteområde sør for FT2 (fig. 1-1).

Det har vært flere samrådsmøter med Fredrikstad kommune der utbygger og konsulenter har orientert om visjonen for videreutvikling av golfanlegget og delt tanker om hvordan anlegget kan og bør utvikles. Avgrensningen av område FT2 er diskutert. Endelig avgrensning av planen vurderes nærmere i de videre planarbeidet.

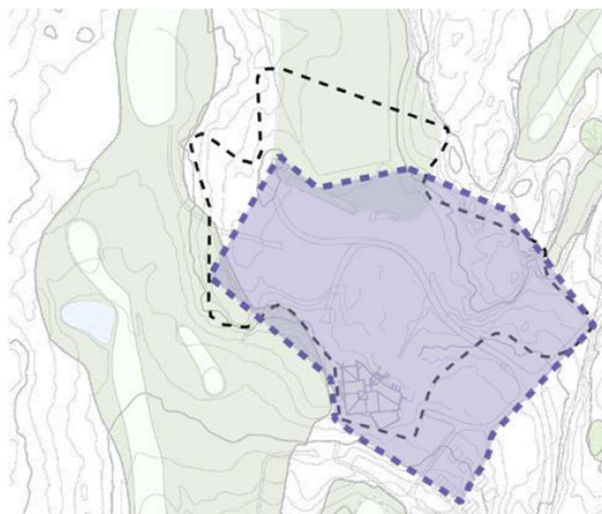
Arealer som foreslås innlemmet i planområdet er i dag i hovedsak brukt til trafikk, parkering, utleiehytter og aktivitet knyttet til golfbanen. Justering av FT2 vil konsentrere nye inngrep til områder som allerede er utbygde, og gjøre det mulig å beholde vegetasjon som har estetisk verdi knyttet til anlegget.

Justert planavgrensning

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

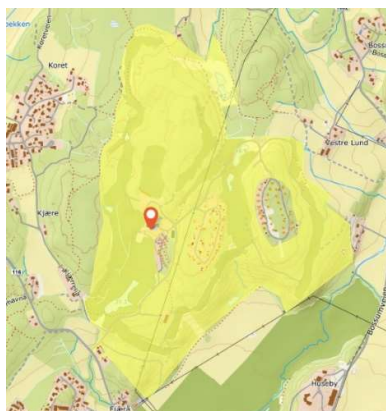
 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²

- Reduksjon i areal på ca. 1 950 m²



Figur 3-2: Skissen viser avgrensning av felt FT2 i kommuneplanen og forslag til justert feltavgrensning vist med farge

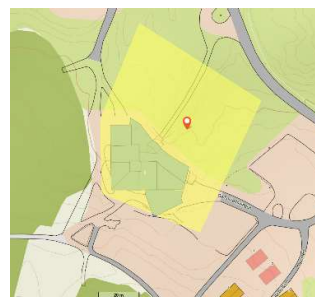
Eiendomsoversikt



Figur 3-5: Gbnr. 100/13



Figur 3-3: Gbnr. 100/27



Figur 3-4: Gbnr. 100/15

	Eier/fester
100/13	Huseby gård Onsøy/Onsøy golfbane
100/15	Huseby gård Onsøy /Onsøy golfbane
100/27	Huseby gård Onsøy /Onsøy golfbane

Planområdet ligger ved klubbhus og parkeringsplasser på Onsøy golfbane. Banen ligger ca. 15 km fra Fredrikstad sentrum, like nord for Elingårdkilen og øst for Manstad, i et karakteristisk Onsøylandskap med nord-sydgående landskapsrom mellom lave skogkledde koller. Kollene er grunnlendte, og furu er det dominerende treslaget. Banen bukker seg gjennom de nord-sydgående dalrommene, og anlegget oppleves som grønt og idyllisk med markerte landskapsrom i ulik størrelse. Anlegget er et populært turområde for lokalbefolkningen, og benyttes til vinteraktivitet med ski og skøyter. De lave kollene gjør at anlegget ikke er synlig fra tilgrensende veier eller boligområder.

Planinitiativ



Figur 3-6: Planområdet ligger i et karakteristisk Onsøylandskap med åpne landskapsrom mellom nord-sydgående lave koller

Onsøy golfbane har atkomst fra fv. 116 Saltnesveien. Planområdet ved dagens klubbhus er på ca. 33 daa, og er i sin helhet eid av Onsøy golfbane. I og ved planområdet er det i dag golfbane, klubbhus, parkering, tennisbane og noen utleiehytter. Orientert mot tilgrensende landskapsrom ligger det to utbygde hyttefelt på hver sin kulle i golfbanen. Anlegget har atkomst fra den private veien Golsvingen, og eksisterende klubbhus og hytter er koblet til offentlig vann- og avløpsanlegg. De tekniske anleggene er dimensjonert for videre utbygging.

Golfbanen ligger i et lukket landskapsrom der en ikke får oversikt over landskapet før en svinger inn Golsvingen fra Saltnesveien.

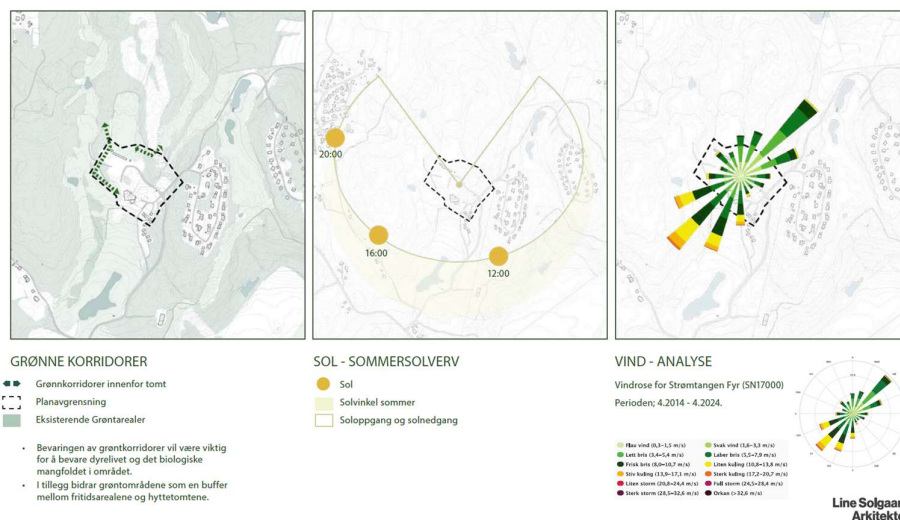


Figur 3-7: Golfanlegget rammes inn av lave skogkledd koller, og anlegget er lite synlig utenfor landskapsrommet den ligger i

Ny bebyggelse er planlagt i tilknytning til det eksisterende klubbhuset. Dette ligger sørvendt og soleksponert med utsyn over søndre del av golfbanen. Kollene rundt skjærer for vind, og

Planinitiativ

lokalklimatisk er planområdet ideelt for videreutvikling av anlegget. Landskapsformen gjør at ny bebyggelse ikke vil bli synlig utenfor golfbaneanlegget.



Figur 3-8: Utdrag fra arkitektens tomteanalyse. Ny bebyggelse planlegges i henhold til eksisterende grønne korridorer og med gode sol- og vindforhold

Det vil ikke bli gjort en vurdering av alternativ plassering. Plasseringen er tenkt som en utvidelse av eksisterende anlegg og det skal bygges videre på dagens funksjon og infrastruktur. Mange av de som bruker golfbanen i dag overnatter på hoteller i sentrum av Fredrikstad. Gjennom å etablere flere overnattingsmuligheter ved golfbanen, legges det til rette for mindre bilkjøring når man er på besøk her. Et godt serveringstilbud på klubbhuset reduserer behovet for å reise til Fredrikstad eller Engelsviken for å spise. Det forventes derfor ikke at utbyggingen vil gi stor trafikkøkning, ut over sesongutvidelsen det utvidete aktivitetstilbudet som golfakademiet vil medføre. Flere golfere vil ønske å benytte anlegget i skulder- og vintersesongen. Banens beliggenhet og behovet for tungt golfutstyr gjør at brukerne i hovedsak vil ankomme i privatbil. Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse i samband med planutviklingen.

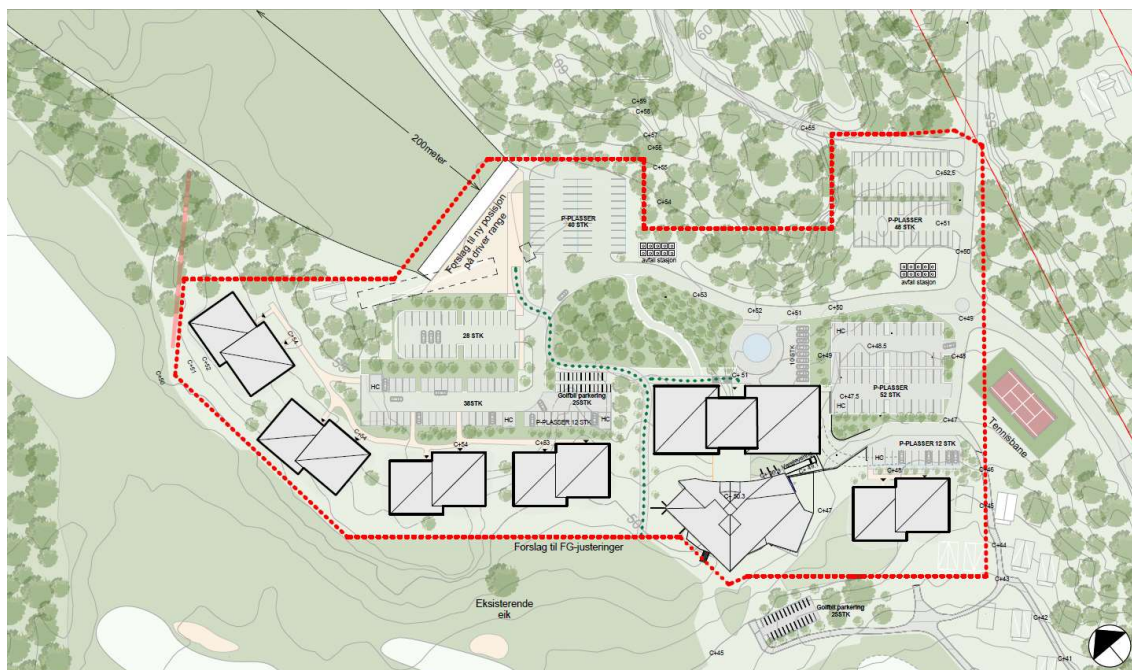
4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Alternativvurderinger

Ulike alternativer har vært vurdert og diskutert med Fredrikstad kommune.

Alternativ 1

I det første skisseforslaget ble det vist fire bygg langs kanten av høydedraget fra klubbhuset mot vest, orientert mot golfbanen. Kommunens tilbakemelding var at denne løsningen fremsto som dominerende i landskapet, og at bygningsrekken opplevdes som en vegg sett fra golfbanen. Det ble etterlyst en tilnærming som i større grad ivaretar landskapskvalitetene vest for parkeringsplassen ved driving rangen, og som opprettholder en grønn buffersone mellom bane og bebyggelse.

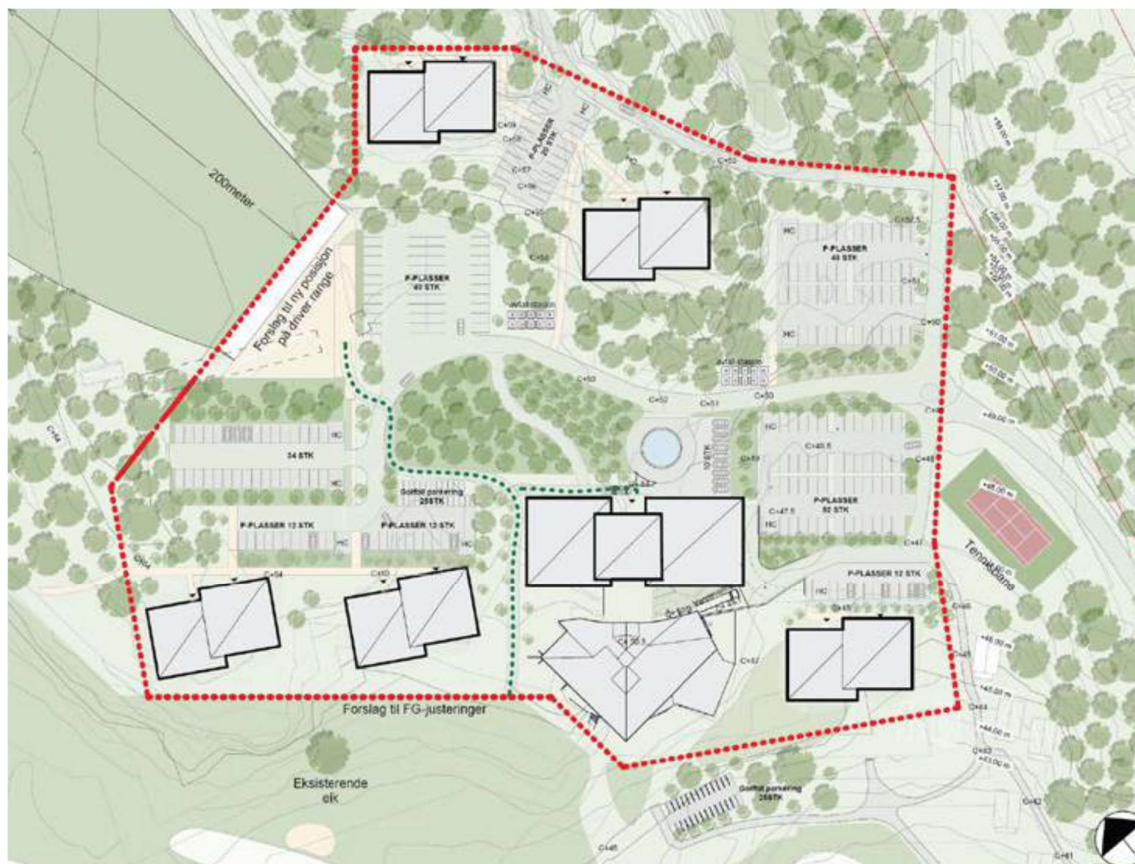


Figur 4-1: Alternativ 1. Illustrasjonsplan som viser plassering av bebyggelse, parkeringsanlegg og atkomstveier. Line Solgaard arkitekter

Alternativ 2

Etter tilbakemeldinger fra kommunen ble de to vestligste leilighetsbyggene flyttet til skogholtet nord for klubbhus og parkering, samtidig som de to leilighetsbyggene vest for klubbhuset ble rotert i forhold til golfakademiet.

Det har blitt gjennomført naturregistreringer i det aktuelle utbyggingsområdet, og leilighetsbygget i nordvest viste seg å komme i et område der det er registrert gammelskog. I tillegg ville alternativ 2 medføre krevende byggeforhold og større terrenginngrep. Alternativet ble derfor vurdert som mindre egnet ut fra hensynet til naturkvaliteter og byggbarhet.



Figur 4-2: Alternativ 2 er forkastet av hensyn til naturkvaliteter og terrenginngrep

Alternativ 3



I alternativ 3 er to leilighetsbygg plassert nordøst på tomten, bak golfakademiet og deler av parkeringsanlegget. Plasseringen gir en mer konsentrert bebyggelse med god terrengtilpasning. Naturpreget og åpenheten mot landskapet i vest opprettholdes, og løsningen tar hensyn til registrerte naturkvaliteter.

Alternativ 3 er lagt til grunn for det videre arbeidet.

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Anlegget er planlagt utviklet rundt dagens klubbhus som vil være kjernen i bebyggelsen

Hovedbygget/klubbhuset skal gjennomgå en grundig oppgradering for å kunne tilby moderne fasiliteter, samtidig som en bevarer byggets historiske særpreg. Byggets uttrykk preges av solide trekonstruksjoner, store vindusflater og skrånende tak. Dette gir bygget en unik arkitektur som har vært førende og til inspirasjon for utforming av de øvrige byggene i anlegget.

Onsøy Golf Academy skal etableres i tilknytning til det eksisterende hovedbygget for å styrke trenings- og opplæringsmulighetene for golfere på alle nivået. Akademiet skal tilby moderne fasiliteter, inkludert overnattingsmuligheter, golfsimulatorer, kontorer og andre tjenester skreddersydd for både amatører og profesjonelle spillere.

Bygget er utformet med tre hovedvolumer i varierende høyde fra to til fire etasjer. Designet av akademiet vil harmonere med både fritidsleilighetene og det restaurerte hovedbygget, både i utforming og materialvalg. Naturlige materialer og en helhetlig estetikk skal gi anlegget en moderne dimensjon.

Fritidsleilighetene planlegges som fem leilighetsbygg med til sammen 50 leiligheter. Byggene planlegges oppført i vakre trekonstruksjoner som harmonerer med det naturpregede landskapet. For å skape variasjon i fasadene forskyves bygningskroppene og byggene får en kombinasjon av to og tre etasjer med diagonalstilte, slake saltak. Alle leiligheter planlegges med privat balkong og parkeringsplass.

Anlegget får tilkomst via eksisterende veinett. Det er planlagt for tilsammen 236 parkeringsplasser for fritidsboliger og dagbrukere av anlegget.



Figur 5-1: Fotomontasje som viser eksisterende og planlagt bebyggelse sett fra sør. Line Solgaard arkitekter

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket vil gi en betydelig oppgradering av golfanlegget med helårs service- og golftilbud. Parkeringsanlegg blir bedre strukturert og plassert sentralt mellom golfanlegget og fritidsleilighetene. Hele golfområdet vil samtidig legge bedre til rette for friluftsliv med gangveier, grillplasser o.l.

Plangrep

Ny bebyggelse er planlagt rundt eksisterende klubbhus. Klubbhuset skal utvides og gi plass for det nye golfakademiet. Anlegget er i stor grad lagt på arealer som i dag er i bruk til trafikk eller bebyggelse. Klubbhuset skal fortsatt være midtpunkt og samlingspunkt i området. Konsentrert utbygging skåner naturområdet, og sikrer at publikum i stor grad vil bruke de sentrale utearealene. Ny bebyggelse ligger i hovedsak med utsikt over banen med utsikt mot sør og vest. Trafikkarealene er lokalisert mellom og på nordsiden av husene.



Figur 6-1: Illustrasjon som viser ny bebyggelse og parkeringsanlegg over dagens arealbruk

Uterom og uteoppholdsareal

Golfbanen er det sentrale uterommet i anlegget. Den solfylte terrassen sør for klubbhuset vil være midtpunktet for sosial aktivitet og samlinger. Leilighetene har private balkonger, men skal ikke privatisere utearealene rundt bygningene. I tillegg vil hele baneanlegget og turveinettet ved banen

Planinitiativ

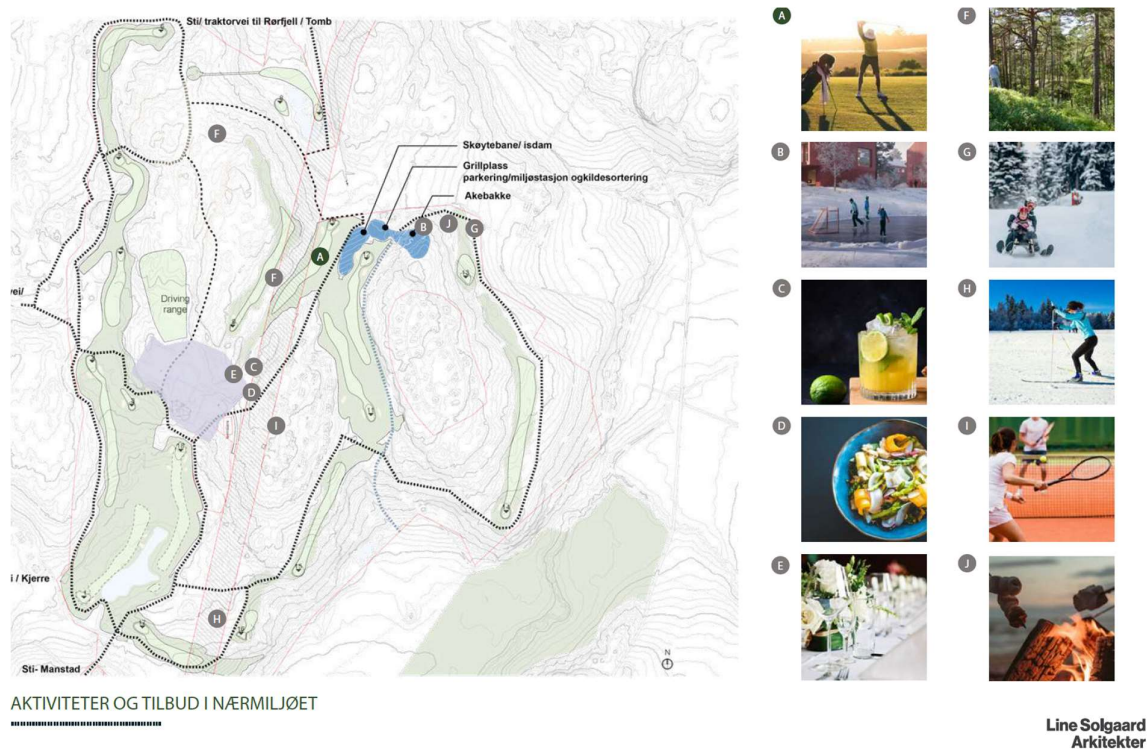
være viktige uteoppholdsarealet. Det er planlagt å bygge ut turveinettet med flere samlings- og grillplasser.

Grønnstruktur

Det utvidete anlegget ligger i et grønt rom omgitt av lave skogkledd koller og grønne golfbaner. Ny bebyggelse underordner seg i stor grad den eksisterende grønnstrukturen i området. Se fig. 2-6.

Funksjoner

Hensikten med utbyggingen er å gi golfanlegget flere funksjoner slik at anlegget i større grad kan være i bruk året rundt. Golfakademiet og restauranten vil med utvidete åpningstider være et tilbud til hele lokalsamfunnet. Videreutvikling av stinett og aktivitetsarealer vil øke anleggets attraktivitet for lokale brukere.



Figur 6-2: Funksjoner i anlegget

Arkitektur og estetiske forhold

Eksisterende klubbhus har en særpreget form med sitt fuglelignende, utstikkende tak. Det er lagt stor vekt på å utvikle bebyggelse som harmonerer med det spektakulære bygget og Onsøylandskapet. Ny bebyggelse skal fremstå som lett og moderne, med tre som hovedmateriale. Leilighetsbyggene er lavere enn klubbhuset, veksler mellom to og tre etasjer og har fått slake, utstikkende saltak som harmonerer både med klubbhuset, de bølgende gressarealene og de lave åsene rundt banen. Utvidelsen av klubbhuset skjer på baksiden av dagens klubbhus, og gir mulighet for å utvikle et bedre enteanlegg enn i dagens anlegg.

Byggenes plassering er nøye gjennomtenkt for å optimalisere utsikt, solforhold og tilpasning til naturen og golfanlegget.

Planinitiativ

Siktlinjer

De nord-sydgående daldragene og kollene gir lange siktlinjer gjennom baneanlegget. Fra den nye bebyggelsen vil det bli utsyn over hele søndre del av banen. Bebyggelsen er så lav at en ikke vil ha utsikt til områdene utenfor den lukkede landskapsrommet som golfbanen ligger i.

Landskapstilpasning

Ny bebyggelse tilpasses landskapet. Leilighetsbyggene tar utgangspunkt i dagens terrenghøyder, og det legges ikke opp til bruk av hjelpeelementer som murer eller store fyllinger. Vekslingen i bygningshøyder harmonerer med de bølgende åsryggene.



Figur 6-3: Klubbhuset vil få ny hovedatkomst fra nord, tilpasset terreng og vegetasjon

Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner i planområdet. Anlegget berører ingen kulturminner fra nyere tid eller områder med spesiell symbolverdi.

Naturverdier

Det er gjennomført en naturkartlegging i planområdet i oktober 2024. Undersøkelsen trekker frem en potensielt hul eik som står i kanten av golfbanen. Treet blir ikke berørt av utbyggingen.

Det er også to lommer med gammel furuskog, men disse har for liten tetthet med gammel skog til å utfigureres etter miljødirektoratets instruks. Det er ikke funnet rødlistede arter innenfor artsgruppene karplanter, mose, sopp eller lav (15).

Rekreasjonsverdier

Onsøy golfbane er et rekreasjonsområde som er mye brukt. Primært benyttes anlegget til golf, men det blir også brukt som turområde og som aktivitetsområde om vinteren (fig. 2-13).

Atkomst

Anlegget har atkomst via Golfsvingen fra Saltnesveien. Ny bebyggelse og parkeringsanlegg skal lokaliseres inn mot eksisterende veinett. Anlegget er i stor grad basert på bruk av privatbil. Golfere medbringer tungt utstyr, og er avhengig av transport helt inn mot baneanlegget.

Det går buss mellom Fredrikstad og Engelsviken en gang pr. time.

Planinitiativ

Snarveger

Golfbanen har mange stier og mulige tverrforbindelser. Ferdsel på banen pågår primært på opparbeidete gangstier som er anlagt slik at det er liten fare for å bli truffet av golfballer. For de fleste som er der er baneanlegget selve målet, og snarveier er ikke en relevant problemstilling.

Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer

Golfanlegget er godt tilgjengelig via Golfsvingen. For de fleste er det banen i seg selv som er målpunktet, og problemstillingen er lite relevant.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Det planlegges ca. 236 parkeringsplasser innenfor planområdet. Det er omtrent samme antall som i dag, men anleggene skal struktureres bedre. Det vil bli gjort en trafikkvurdering i forbindelse med planutviklingen. Det forventes ikke stor trafikkøkning i sommersesongen, men målet med utvikling av anlegget er å øke bruken i skuldersesongene. Eksisterende veisystem anses å kunne betjene aktuell trafikkøkning.

Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning. De store grønne plenene kan ta imot og infiltrere store mengder overvann, og all overvannsøkning skal håndteres på egen tomt. Det er også dammer i anlegget som kan håndtere flomtopper.

7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny bebyggelse i sentralområdet plasseres ved siden av dagens klubbhus, og vil ligge eksponert mot søndre del av baneanlegget. Leilighetsbyggene plasseres tett og vil fremstå som en samlet bygningsmasse og en arkitektonisk helhet. Det legges vekt på å skape en harmonisk bebyggelse med utstrakt bruk av naturmaterialer. Bebyggelsen har variert høyde og underordner seg terrengformene.

Parkeringsanleggene vil bli lagt i bakkant av bebyggelsen slik at bilene i liten grad blir synlige fra golfbanen. Mot banen bevares en vegetasjonsbrem foran deler av bebyggelsen, og en stor eik vil stå sentralt i overgang mellom bebyggelse og bane. Det er lagt vekt på å bevare vegetasjonsfeltene som rammer inn ny bebyggelse og parkeringsanleggene. Store deler av byggeområdet er allerede opparbeidet, og nye naturinngrep er små. Se fig. 2-12.

8 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplanforslaget blir utarbeidet for byggeområde FT2 i kommuneplanens arealdel, med noen tilpasninger.

Planforslaget omfatter forslag til private fritidsboliger innenfor areal avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen. Se egen vurdering av reguleringsformål i 10253241-01-PLAN-NOT-02 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredning, vedlegg nr. 1, kapittel 4.

Fritidsboliger for utleie må være utleid minst 9 måneder av året for å kunne kategoriseres som fritids- og turistformål. Ved et golfanlegg vil utleie en så stor del av året være urealistisk. Fritidsboliger for salg skal bidra til å finansiere utbyggingen av golfakademiet og sikre at en får brukere også i skuldersesongen. Lenger driftssesong er avgjørende for å få ønsket helårsaktivitet i anlegget. Helårsaktivitet vil sikre arbeidsplasser i lokalsamfunnet.

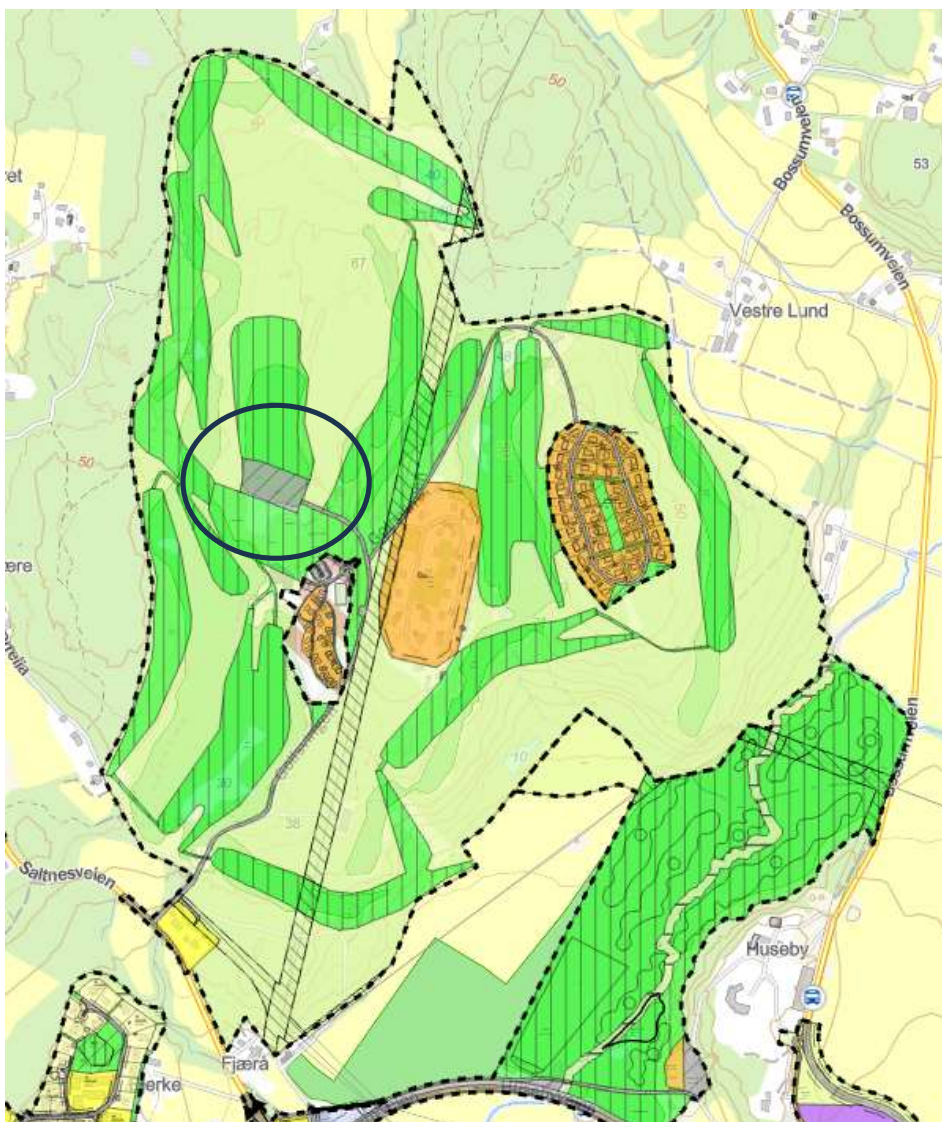
Planinitiativ

Aktuelt reguleringsformål kan være kombinert formål Fritids- og turistformål kombinert med Fritidsboliger. Formål vil bli avklart gjennom reguleringsplanprosessen. Omfang og plassering av fritidsboliger reguleres gjennom planbestemmelsene og bruk av bestemmelsesgrenser.

Gjeldende reguleringsplaner

Husebyskogen, vedtatt 04.07.1985, planid 210.

Sentralområdet ved klubbhuset som omfattes av det nye planforslaget er hovedsakelig regulert til spesialområde golfanlegg og parkering. I grunnlaget som ligger til behandling av reguleringsplanen i 1985 åpnes det for konferansehotell og hytter.



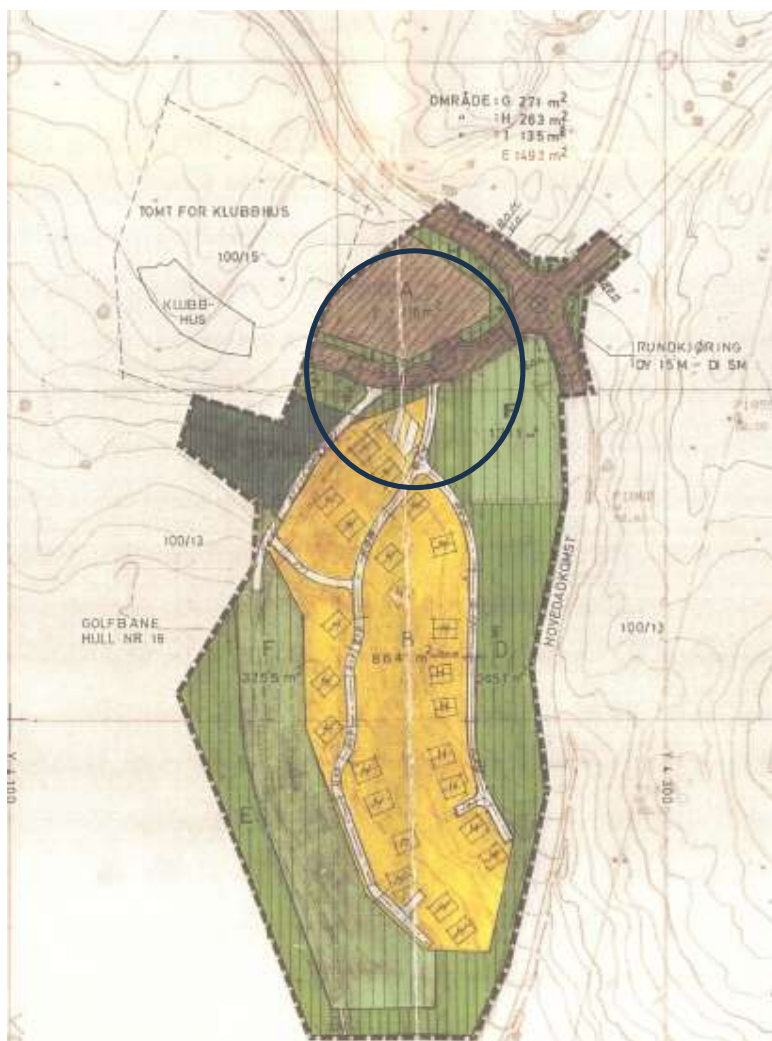
Figur 8-1: Reguleringsplan for Husebyskogen slik den ligger i kommunens digitale kartløsning. Planid 210. Nytt planområde er markert med sort ring.

Planinitiativ

Deler av planområdet vil erstatte:

Parsell av gnr. 100, bnr. 13 Klubbhus-Hotellområde-utleiehytter fra 1996, rev. 24.3.2002.

Ny plan vil gå inn i parkerings- og hytteområde nærmest klubbhuset.



Figur 8-2: Reguleringsplan for Klubbhus-Hotellområde-utleiehytter. Ny plan vil gå inn i areal markert med sirkel.

9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Berørte grunneiere

Onsøy golfbane er fester, og Huseby gård er grunneier.

Berørte naboer

Naboer vil i liten grad bli berørt av utbyggingen. Utbyggingen vil skje i området ved klubbhuset, og golfbanen omgir anlegget på alle kanter. En evt. økning i trafikk vil kunne berøre de som bor langs Saltnesveien og i hyttefeltene øst for Golfsvingen. Det forventes ikke en stor trafikkøkning fordi banen allerede er ganske fullbooket om sommeren. Det antas at berørte naboer har interesse av utbyggingen på grunn av helårsaktivitet, muligheter for stabile arbeidsplasser, bedre tilrettelegging av friluftsområdet og bedre serveringstilbud.

Planinitiativ

Lokalsamfunn og velforeninger

Utbyggerne av golfakademiet er lokale, og bor i nærområdet til banen. Det er god kontakt mot naboer og lokalsamfunn. Lokalsamfunnet har aktivt støttet planer om videre utvikling ved innspill til kommuneplanen og er orientert om pågående planarbeid. Manstad lokalsamfunn vil bli trukket inn i arbeidet med tilrettelegging for friluftsliv. Se for øvrig vedlegg 7 og 10.

Overordna myndigheter

Det er foreløpig ikke mottatt noen kommentarer fra overordnede myndigheter.

Planlagt utbygging vil ikke skje på dyrket mark. Anlegget legges for en stor del på arealer som er utbygd.

Naturmangfold

Ettersom utbyggingen i hovedsak vil skje på trafikkarealer og arealer som er utbygde i dag vil utbyggingen ha liten påvirkning på naturmangfold. Det vises til punkt E naturverdier og vedlegg 4.

Klima, bærekraft og miljøforhold

Det er ikke forventet at utbyggingen vil ha innvirkning på klimatiske forhold. Ny bebyggelse blir plassert i et klimatisk gunstig område med milde vintre.

Planområdet har ikke tidligere vært benyttet til forurensende aktivitet, og det er ikke fare for grunnforurensning i byggeområdet.

Golfspill genererer lite støy. Den viktigste støykilden vil være trafikkstøy fra tilreisende i privatbil. Dette vil bli nærmere avklart i forbindelse med trafikkutredningen.

Lyssetting av det nye anlegget vil være diskret, uten bruk av blendende armaturer eller flomlys. Golfbanen skal ikke lysettes.

Det er utført en geoteknisk vurdering basert på offentlige databaser. Det forventes ikke områdestabilitetsproblematikk knyttet til byggeområdet.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen registrert automatisk fredete, listeførte eller nyere tids kulturminner i eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er ingen SEFRAK-registrert bebyggelse.

Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse

Golfbanen er et lukket landskapsrom som ikke påvirker bebyggelse utenfor rommet. Innenfor landskapsrommet vil ny bebyggelse skulle samhandle med dagens klubbhus. Det er arbeidet mye med å finne fram til volumer, former og materialbruk som harmonerer med dagens klubbhus. Forslaget til ny bebyggelse viser nytt og gammelt som en helhet, med tre og glass som dominerende materialer.

Utleiehyttene som ligger sørøst for den nye bebyggelsen har et lite format og tradisjonelt forspråk knyttet til denne typen bygg. Slike bygninger er lite egnet som inspirasjon til større leilighetsbygg.

Planinitiativ



Figur 9-1: Illustrasjon av klubbhus og tiliggende leilighetsbygg. Line Solgaard Arkitekter.



Figur 9-2: Illustrasjon leilighetsbygg. Line Solgaard Arkitekter.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Golfbanen er vist som viktig friluftslivsområde i kommunens kartlegging etter MDs instruks.



Figur 9-3: Utklipp fra Fredrikstad kommunes kartbase, som viser kartlagte friluftsområder. Golfbanen er vurdert som "viktig friluftsområde".

Stadig flere unge spiller golf, og golfakademiet vil bli en rekrutteringsarena for sporten. Mange unge i nærområdet spiller golf, og helårsaktivitet vil øke sportens attraktivitet.

Hele golfanlegget brukes til turer og rekreasjon. Spesielt om vinteren med mulighet for å gå på skøyter på dammene eller ake/stå på ski selv med tynt snølag. I golfklubbens langsiktige satsing inngår også utbygging av turveinett og rasteplasser.

10 Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det aktuelle byggeområdet består av fast fjell, og representerer ingen fare mht. grunnforhold.

Det er ikke kjent risiko knyttet til samfunnssikkerhet i området. Temaet vil bli belyst gjennom ROS-analysen.

11 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Berørte myndigheter, hjemmelshavere og naboer vil varsles med brev. Samme varsel vil annonseres på kommunens nettside, og gjøres kjent gjennom annonse i Fredrikstad blad.

Berørte myndigheter vil i denne sammenhengen være Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen og Fredrikstad kommune. Fullstendig liste over hvem som skal varsles settes opp i samråd med kommunen.

12 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsling i tråd med kravene i PBL. Det blir avholdt befaringer og møter med tilstøtende nabolag etter behov. Det skal opprettes dialog med barn og unge på Manstad skole for å avklare forventninger og ønsker for området. Manstad lokalsamfunn blir invitert til ytterligere dialog. Det er aktuelt med et åpent møte tidlig i prosessen for å sikre at alle som ønsker det kan få mulighet til å påvirke prosessen.

13 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er vurdert at planarbeidet ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning. Fullstendig vurdering følger i 10253241-01-PAN-NOT-02 som ligger som vedlegg 1 til planinitiativet.

14 Kommunaltekniske forhold

Det vil bli avsatt areal for felles renovasjonspunkt i feltet. Foreløpig plassering er vist på illustrasjonsplanen. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

Veier blir dimensjonert for brannvesenets kjøretøy.

Utbyggingen vil ikke belaste området med mer overvann. Overvannshåndtering blir basert på infiltrasjon. Vannforsyning og avløp knyttes til offentlig nett. Det skal utarbeides en plan for vann og avløp. Planen skal redegjøre for brannvannskapasitet.

Det skal vurderes behovet for å etablere en utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune.



Figur 14-1: Fotomontasje som viser skisseprosjektet. Line Solgaard arkitekter.

15 Vedlegg

- Nr. 1: 10253241-01-PLAN-NOT-002 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredning Multiconsult des. 2024
- Nr. 2: Onsøy Academy Line Solgaard Arkitekter 07.05.2025
- Nr. 3: Områdestabilitetsvurdering. Geoteknikk AS, 22.01.23
- Nr. 4: 10253241-01-RIM-NOT_001_FT2_Onsøy Golfbane
- Nr. 5: Målsettinger for utvikling av Onsøy resort
- Nr. 6: Uttalelse fra Fredrikstad idrettsråd (FRID)
- Nr.7: Uttalelse fra Manstad lokalsamfunn
- Nr. 8: Uttalelse fra Norsk Golf forbund
- Nr. 9: Uttalelse fra Norges idrettsforbund. Viken idrettskrets
- Nr. 10: Uttalelse fra Vestbygda ungdomsskole

16 Øvrige kilder

- Fredrikstad kommune. Kommuneplanens arealdel 2023-2035
- Forskrift om konsekvensutredninger 21.6.2017. Regjeringen.no
- Reguleringsplan. Veileder fra Kommunal- og distriktsdepartementet 2022. Regjeringen.no