

NOTAT

OPPDRAAG	Detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy Golfbane	DOKUMENTKODE	10253241-01-PLAN-NOT-02
EMNE	Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Onsøy Golfbane AS	OPPDRAAGSLEDER	Kjersti Lie Løvik
KONTAKTPERSON	Rolf Leistad	SAKSBEHANDLER	Valborg Leivestad
KOPI	Jon Bossum, Simon Glemminge	ANSVARLIG ENHET	0133 Arealplan Østfold

1 Bakgrunn og hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av område for fritids- og turistvirksomhet ved klubbhuset på Onsøy golfbane.

Hensikten med dette notatet er å vurdere forholdet til forskrift om konsekvensutredninger samt belyse aktuelle utredningstemaer og mulige reguleringsformål.

2 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

2.1 § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I det påfølgende gjøres det en vurdering av forholdet mellom planarbeidet og § 6 i forskrift om konsekvensutredninger, som gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

§ 6	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ikke relevant. Planarbeidet gjelder en detaljreguleringsplan.
Bokstav b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Se vurdering av vedlegg I nedenfor.
Bokstav c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.

01	13.05.2025	Skiftet ut illustrasjon arealbruk	Valborg Leivestad	Kjersti Lie Løvik	Kjersti Lie Løvik
00	30.8.2023	Første versjon	Valborg Leivestad	Kjersti Lie Løvik	Kjersti Lie Løvik
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Vedlegg I	Forslagsstillers vurdering
1. Råoljeraffinerier (med unntak av virksomheter som utelukkende produserer smøremidler av råolje) og anlegg for omdanning til gass og væske av 500 tonn kull eller oljeskifer eller mer pr. døgn.	Ikke relevant.
2. a) Varmekraftverk og andre forbrenningsinstallasjoner, også mobile og midlertidige gasskraftverk, med en energiproduksjon på minst 150 MW (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 3a). b) Kjernekraftverk og andre kjernereaktorer, herunder avvikling eller nedlegging av slike (med unntak av forskningsanlegg for produksjon og omdanning av spaltbare og fertile stoffer der maksimal kraft ikke overstiger 1 kW vedvarende mengde).	Ikke relevant.
3. a) Anlegg for opparbeiding av bestrålt kjernebrensel b) Anlegg beregnet: i) på produksjon eller anrikning av kjernebrensel ii) på bearbeiding av bestrålt kjernebrensel eller avfall med høy radioaktivitet iii) på disponering av bestrålt kjernebrensel iv) utelukkende på disponering av radioaktivt avfall v) utelukkende på lagring (planlagt å vare mer enn 10 år) av bestrålt kjernebrensel eller radioaktivt avfall på annet sted enn produksjonsstedet.	Ikke relevant.
4. a) Integrerte anlegg for førstegangssmelting av støpejern og stål b) Anlegg for produksjon av ikke-jernholdige råmetaller fra malm, konsentrater eller sekundærråstoffer ved hjelp av metallurgiske, kjemiske eller elektrolytiske prosesser.	Ikke relevant.
5. Anlegg for utvinning av asbest og for behandling og bearbeiding av asbest og produkter som inneholder asbest: når det gjelder asbestsementprodukter, med en årlig produksjon på over 20 000 tonn ferdige	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

produkter; når det gjelder friksjonsmateriale, med en årlig produksjon på over 50 tonn ferdige produkter; og når det gjelder annen anvendelse av asbest, med et årlig forbruk på over 200 tonn.	
6. Integrerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på: a) Fremstilling av organiske basiskjemikalier b) Fremstilling av uorganiske basiskjemikalier c) Fremstilling av fosfor-, nitrogen- eller kaliumgjødsel (ren eller sammensatt gjødsel) d) Fremstilling av basisprodukter for plantevernmidler samt biocider e) Fremstilling av farmasøytiske basisprodukter ved hjelp av kjemiske eller biologiske metoder f) Fremstilling av sprengstoff.	Ikke relevant.
7. a) Jernbanelinjer for langdistansetrafikk. Flyplasser med en rullebane på 1600 meter eller lengre (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10d) b) Motorveier og andre avkjørselsfrie veier som er forbeholdt motorisert trafikk c) Anlegg av ny vei med minst fire kjørefelt eller utbedring og/eller utvidelse av en eksisterende vei som har to kjørefelt slik at den får minst fire kjørefelt, dersom en slik vei har en lengde på minst 10 km d) Forstads- og T-baner med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr e) Andre vei- og jernbanetiltak med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr. (mindre jernbaneanlegg omfattes av vedlegg II nr. 10c, mindre veier omfattes av vedlegg II nr. 10e).	Ikke relevant.
8. a) Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f) b) Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekaier inngår i punkt 7b, 7c eller 7e.	
9. Anlegg for behandling av farlig avfall ved forbrenning, kjemisk behandling som definert i bilag I til Europaparlamentets og Rådets direktiv 2008/98EF av 19. november 2008 om avfall, avsnitt D9 eller deponering av farlig avfall i jorden.	Ikke relevant.
10. Avfallsanlegg for behandling av husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn per dag (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 11b).	Ikke relevant.
11. Anlegg for grunnvann der den mengden vann som tas ut eller infiltreres utgjør minst 10 millioner m ³ pr. år.	Ikke relevant.
12. a) Anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der denne transporten har som mål å motvirke eventuell vannmangel, og der mengden vann som transporteres overstiger 100 millioner m ³ pr. år b) I alle andre tilfeller; konsesjonspliktige anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der den gjennomsnittlige vannmengde i det nedbørfeltet det transporteres vann fra overstiger 2000 millioner m ³ pr. år gjennom flere år, og der den transporterte vannmengden overstiger 5 % av denne mengden (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10). I begge tilfeller unntas transport av drikkevann gjennom rørledninger.	Ikke relevant.
13. Renseanlegg for spillvann med en kapasitet på over 150 000 personekvivalenter (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11c).	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

14. Utvinning av olje og naturgass i kommersiell hensikt der utvunnet mengde overstiger 500 tonn pr. dag for olje og 500 000 m ³ pr. dag for gass (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2e).	Ikke relevant.
15. a) Dammer og andre anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann dersom mengde oppdemmet eller lagret vann overstiger 10 millioner m ³ (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10g) b) Vannkraftverk med en årlig produksjon over 40 GWh (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 3h)	Ikke relevant.
16. Rørledninger med en diameter på over 800 mm og en lengde på over 40 km: a) Til transport av gass, olje og kjemikalier b) Til transport av CO ₂ -strømmer med sikte på geologisk lagring, med tilhørende pumpestasjoner (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10i).	Ikke relevant.
17. Anlegg for intensivt fjørfe- eller svineavl med plass til mer enn (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 1e): a) 85 000 broilere, 60 000 høner b) 3 000 slaktegriser (over 30 kg) eller c) 900 purker.	Ikke relevant.
18. Industrianlegg for: a) Produksjon av papirmasse av tømmer eller lignende fibermateriale b) Produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 8a).	Ikke relevant.
19. Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m ³ masse, eller uttak av torv på et område større	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

enn 200 dekar. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2a.	
20. Kraftledninger og jord- og sjøkabler med spenning 132 kV eller høyere og en lengde på mer enn 15 km.	Ikke relevant.
21. Lagringsanlegg for olje eller petrokjemiske eller kjemiske produkter med en kapasitet på 200 000 tonn eller mer.	Ikke relevant.
22. Anlegg for CO ₂ -fangst med sikte på geologisk lagring fra anlegg som omfattes av dette vedlegg eller av petroleumsloven.	Ikke relevant.
23. Lagringsanlegg for geologisk lagring av CO ₂ , dvs. et bestemt område innenfor en geologisk formasjon som anvendes til geologisk lagring av CO ₂ og tilhørende overflate- og injeksjonsinstallasjoner (med unntak av anlegg som benyttes til forskning, utvikling og utprøving av nye produkter og prosesser med samlet påtenkt lagringskapasitet under 100 000 tonn).	Ikke relevant.
24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Forventet bruksareal vil være mindre enn 15 000 m ² . BRA for eksisterende og ny bebyggelse vil ligge på ca. 9 200 m ² . Parkeringsanlegget skal ikke inngå i vurdering av om det skal stilles krav til KU, men vil inngå i beregning av BRA ved byggesak. Parkeringsarealet utgjør trolig ca. 4 500 m ² .
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Se punkt 4
26. Større militære skyte- og øvingsfelt.	Ikke relevant.
27. Omlasting av olje og gass fra skip til skip av et visst omfang eller frekvens.	Ikke relevant.
28. Vindkraftanlegg med en installert effekt på mer enn 10 MW (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 3h).	Ikke relevant.
29. Verneområder større enn 250 km ² .	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget. For utvidelser og endringer av tiltak etter annen lov enn plan- og bygningsloven gjelder ikke krav til melding og behandling etter kapittel 4. Der det ikke er gitt oppfangingskriterier skal utvidelsen eller endringen vurderes etter forskriften kapittel 3. Tilsvarende gjelder for tiltak i vedlegg I som utelukkende eller hovedsakelig tjener til utvikling og prøving av nye metoder eller produkter, og som ikke pågår i mer enn to år.	Ikke relevant.
--	----------------

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger.

2.2 § 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

§ 7	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Ikke relevant
Bokstav b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 7 i forskrift om konsekvensutredninger.

2.3 § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

§ 8	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Se vurdering av vedlegg II nedenfor.
Bokstav b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Vedlegg II	Forslagsstillers vurdering
1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur	Ikke relevant.
2. Utvinningsindustri	Ikke relevant.
3. Energianlegg	Ikke relevant.
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant.
5. Mineralindustri	Ikke relevant.
6. Kjemisk industri	Ikke relevant.
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant.
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri	Ikke relevant.
9. Gummiindustri	Ikke relevant.
10. Infrastrukturprosjekter	
Bokstav a) Utviklingsprosjekter for industriområder.	Ikke relevant.
Bokstav b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.	Ikke relevant.
Bokstav c) Bygging av jernbane og anlegg for omlasting av gods, samt terminaler som betjener flere transportsystemer.	Ikke relevant.
Bokstav d), i Bygging av flyplasser Bokstav d), ii Landingsplass for helikopter.	Ikke relevant.
Bokstav e), Bygging av veier Bokstav e), Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner Bokstav e), Utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.	Ikke relevant, det er kun snakk om atkomstvei inn i næringsområde
Bokstav f) Bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring.	Ikke relevant.
Bokstav g) Demninger og anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann.	Ikke relevant.
Bokstav h) Sporveier, høybaner og undergrunnsbaner, svevebaner og lignende baner av bestemte typer som utelukkende eller hovedsakelig blir brukt til persontransport.	Ikke relevant.
Bokstav i) Rørledninger for transport av CO ₂ -strømmer med sikte på geologisk lagring.	Ikke relevant.
Bokstav j) Vannledningsanlegg over større avstander.	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Bokstav k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.	Ikke relevant.
Bokstav l) Anlegg for uttak eller kunstig infiltrasjon for gjenoppbygging av grunnvann.	Ikke relevant.
Bokstav m) Anlegg for transport av vannressurser mellom nedbørfelt.	Ikke relevant.
11. Andre prosjekter	
a) Permanente konkurranse-, og testbaner for bil og motorsykkel	Ikke relevant.
b) Anlegg for avfallsdisponering basert på forbrenning	Ikke relevant.
c) Renseanlegg for spillvann	Ikke relevant.
d) Opplagringsplasser for slamavleiring	Ikke relevant.
e) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke relevant.
f) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke relevant.
g) Anlegg for produksjon av syntetiske mineralfibrer	Ikke relevant.
h) Anlegg for gjenvinning eller destruering av eksplosjonsfarlige stoffer	Ikke relevant.
i) Destruksjonsanlegg for dyreskrotter	Ikke relevant.
j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål	Ikke relevant.
k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m ³ masse	Ikke relevant.
12. Turisme og fritid	
a) Hoppbakker, skianlegg og skiheiser, taubaner og tilknyttet utbygging.	Ikke relevant
b) Lystbåthavner.	Ikke relevant
c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.	Ikke relevant
d) Permanente campingplasser	Ikke relevant
e) Temaparker, herunder golfbaner o.l.	Planen omfatter ikke golfbaneanlegget som er bygget ut for 30-40 år siden. Planen omfatter

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

	et byggeområde for fritids- og turistformål som ligger innenfor golfanleggets eiendom.
13. Utvidelser eller endringer	
Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.	Ikke relevant

§ 10	Forslagsstillers vurdering
Planens eller tiltakets karakter	
a) størrelse, planområde og utforming	Planområdet omfatter ca. 33 daa innenfor et eksisterende golfanlegg, og omfatter kun golfbanerelaterte tiltak.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Planarbeidet vil ikke medføre bruk av eller vesentlig konflikt med naturressurser.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Planarbeidet vil ikke medføre betydelig avfallsproduksjon og utslipp i ordinær situasjon. Anlegget tilknyttes kommunal renovasjonsordning. Risiko og sårbarhet vil utredes som en del av planarbeidet.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Planarbeidet antas ikke å medføre spesiell risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Risiko og sårbarhet vil utredes som en del av planarbeidet.
Påvirkning av omgivelser kan medføre eller komme i konflikt med	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Planarbeidet kommer ikke i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller områder som er fredet etter kulturminneloven. Det er registrert en hul eik innenfor planområdet. Denne vil bli sikret som en del av planen. Det er ikke registrert andre naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Planarbeidet kommer ikke i konflikt med kartlagte viktige naturtyper, men temaet vil bli utredet spesielt og omtalt i planbeskrivelsen. Det er gjort en kartlegging av naturmangfold. Det er registrert en hul eik innenfor planområdet. Denne vil bli sikret som en del av planen. Det er ikke registrert andre naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Ikke relevant
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Ikke relevant
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Det er ikke kjent at fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet i området.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Utbyggingen forventes ikke å ha et omfang som vil gi en vesentlig endring av luftkvaliteten eller føre til vannforurensning.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Utbyggingen skal ikke resultere i vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Planarbeidet medfører etter forslagsstillers vurdering ikke vesentlig risiko for ras, skred eller flom

Delkonklusjon: Planarbeidet omfattes av ikke av forskriftens krav i henhold til vedlegg I og II.

3 Aktuelle utredningstemaer

Som en del av planarbeidet vil det bli gjennomført utredninger for sentrale tema, uavhengig av forskrift om KU. Følgende temaer vurderes å være de mest sentrale:

- Landskap
- Naturmangfold
- Trafikk

En rekke andre temaer vil bli omtalt som en del av planbeskrivelsen.

4 Avvik fra overordnet plan og krav til KU

Planen legger opp til at det skal bygges 50 fritidsleiligheter for salg innenfor areal som er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Det er vurdert to alternative måter å regulere arealet på.

Alt. 1: Regulering med blandet formål Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, og angi med en bestemmelses grense for hvor i utbyggingsområdet og hvor mange m² som kan være fritidsbebyggelse.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Alt. 2: Regulere et avgrenset areal på ca. 10-12 daa til fritidsbebyggelse og øvrig areal til fritids- og turistformål.

Veileder til forskrift om konsekvensutredninger har en kommentar til hvor stort avviket fra arealplanen bør være før en stiller krav om konsekvensutredning i hht. Vedlegg I, punkt 25. Grensen anslås til 15 daa, så fremt tiltaket ikke vil ha virkning på viktige naturverdier el. lign.

Fra veileder til forskrift om konsekvensutredning:

7.1.3 Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (*Prop. 110 L (2016-2017)*), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

5 Valg av reguleringsformål

Formålet for byggeområde FT2 i kommuneplanens arealdel er fritids- og turistformål.

Regjeringens veileder til reguleringsplaner lister opp hvilke underformål som omfattes av hovedformålet. Et anlegg knyttet til drift av en golfbane vil ikke være i full drift hele året, og utleie av boenheter vil ikke kunne skje i 9 måneder av året.

Fra veileder i reguleringsplanlegging:

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

4.1.7 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som

- utleiehytter
- fornøylespark eller temapark
- campingplass
- leirplass

Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Områder regulert til fritids- og turistformål må brukes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året, og det er faktisk bruk, ikke eierformen som er avgjørende. Eksempelvis vil dette gjelde enheter for «salg og tilbakeleie».

Dersom utleiehytter er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting.

Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk, bør området reguleres til fritidsbebyggelse med bestemmelser som sikrer at det legges særskilt til rette for mulighet for utleie, men uten utleieplikt. Det kan også reguleres til kombinerte formål fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål.

I henhold til veilederen vil det være aktuelt å regulere til fritidsboliger.

Det kan enten reguleres til et rent fritidsboligformål (alt. 2) der fritidsboligene med tilhørende parkering skal ligge, eller det kan benyttes et kombinert formål fritidsboliger og fritids- og turistformål (alt. 1). Dersom det velges et kombinert formål er det aktuelt å benytte et bestemmelsesområde som angir en sone hvor fritidsboligene skal plasseres.

Valg av reguleringsformål gjøres i arbeidet med detaljreguleringsplanen.



Figur 5-1: Foreløpig fordeling mellom fritids- og turistformål (rødt) og fritidsboliger (blått)