



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøtereferat

Del av Onsøy golfbane



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Del av Onsøy golfbane		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): Gnr/bnr. 100/13,100/15, 100/27 og 100/28		
Plankonsulent: Multiconsult Norge AS		
Adresse: Storgata 35, 1607 Fredrikstad		
E-post: kjerstille.lovik@multiconsult.no		
Tlf: +47 47267953		
Forslagsstiller: Onsøy Golfbane AS		
Fakturaadresse: Onsøy Golfbane AS, Golfsvingen 1, 1626 Manstad		
Nasjonal planID:	3107 1240	
Kommunens saksbehandler: Emilie Jenssen		
Tlf: +47 69305564		
E-post: emjens@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Fredrikstad Rådhus		Møtedato: 23.01.2026
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Rolf Leistad, Simon Glemminge		
Fra plankonsulent: Valborg Leivestad, Line Solgaard, Martin Vaagland		
Fra kommunen: Emilie Jenssen, Kristian Henriksen Borlaug		
Andre:		
Referent: Kristian Henriksen Borlaug		
Dato for godkjent referat:		



Godkjent av:

1. Kort presentasjon av prosjekt

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.

Det planlegges en utvidelse av eksisterende klubbhus med omtrent 3000 kvadratmeter for å kunne etablere et fullverdig golfakademi med 40 overnattingsrom, golfsimulator, kontorer og klubbfasiliteter, samt etablering av 50 fritidsleiligheter fordelt på fem bygg i to til tre etasjer for salg.

Salg av leiligheter vil danne grunnlaget for de store økonomiske investeringene som planen innebærer.

Se planinitiativ for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet.

2. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja: x

Nei: ☐

Hvis ja, beskriv: Planutvalget 18.12.2025, sak nr. 2024/20709.

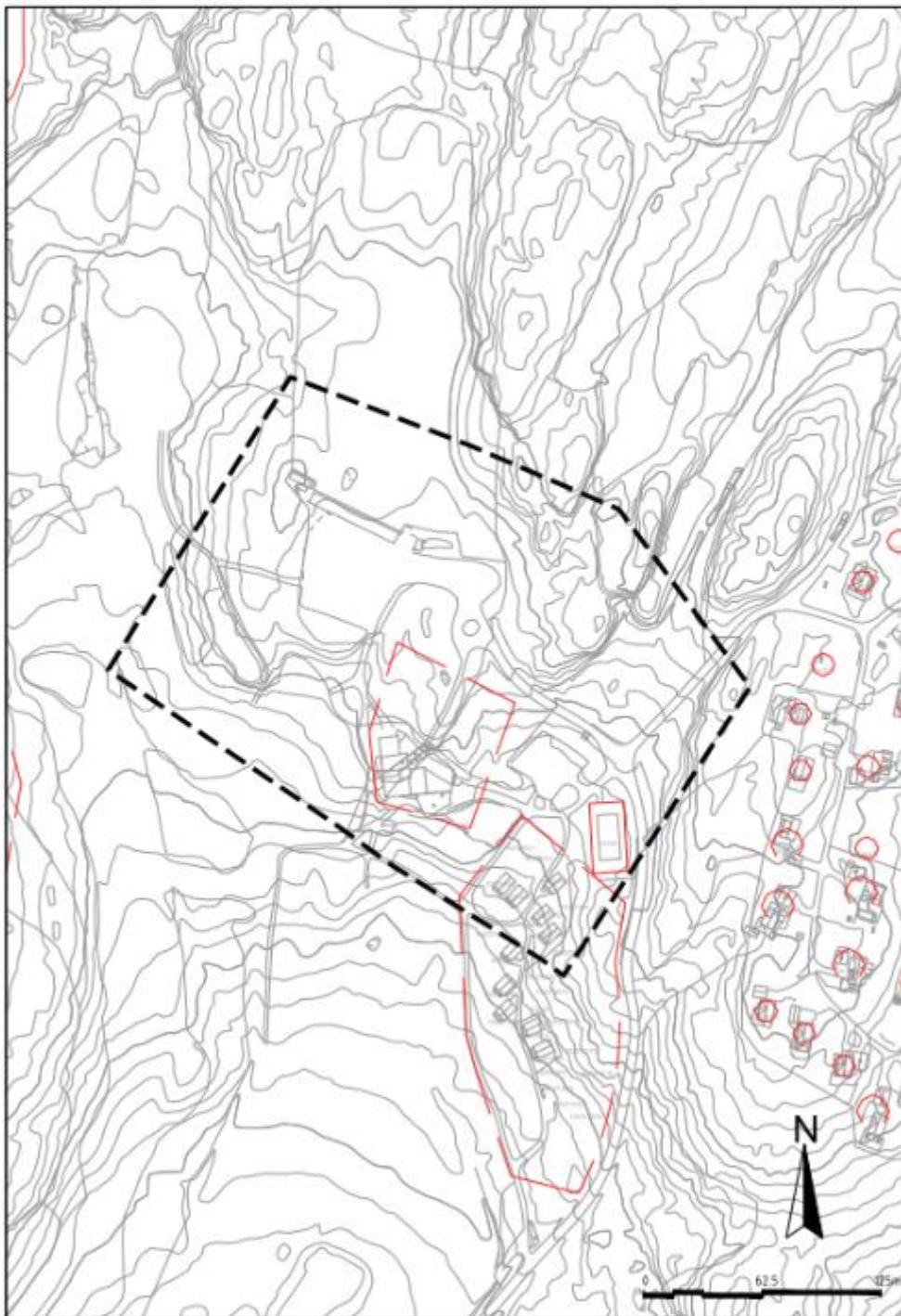
Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Onsøy Golfbane.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
 - Ved planlegging av ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.
3. Potensialet for fritidsbebyggelse i området FR5 vurderes på nytt ved rullering av kommuneplanens arealdel, og bør ses i sammenheng med ny fritidsbebyggelse i FT2.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

3. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

Kommunen vurderer den foreslåtte planavgrensningen som hensiktsmessig, og viser til at det som hovedregel er bedre å varsle et noe større område som senere kan snevres inn, enn å varsle for lite og måtte gjennomføre ny varsling.

4. Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.



☐ Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

☒ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

☐ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

5. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Arealer som foreslås innlemmet i planområdet er i dag i hovedsak brukt til trafikk, parkering, utleiehytter og aktivitet knyttet til golfbanen.

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 kolle i golfbanen. Anlegget har atkomst fra den private veien Golfsvingen, og eksisterende klubbhus og hytter er koblet til offentlig vann- og avløpsanlegg. De tekniske anleggene er dimensjonert for videre utbygging.

6. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Golfbanen ligger i et lukket landskapsrom der en ikke får oversikt over landskapet før en svinger inn Golfsvingen fra Saltnesveien. 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 lokalklimatisk er planområdet ideelt for videreutvikling av anlegget. Landskapsformen gjør at ny bebyggelse ikke vil bli synlig utenfor golfbaneanlegget.

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.

7. Overordnede føringer



8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Fylkesplan for Østfold	
☐ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☐ Andre fylkesdelplaner se Østfold Fylkeskommune sine nettsider	

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Kommuneplanens arealdel 2023-2035	Reguleringsplanforslaget blir utarbeidet for byggeområde FT2 i kommuneplanens arealdel, med noen tilpasninger. Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikk bestemmelse til området som sier: «Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området utover eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan». Planforslaget omfatter forslag til private fritidsboliger innenfor areal avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen Aktuelt reguleringsformål kan være kombinert formål Fritidsboliger kombinert med golfbane og parkering. Formål vil bli avklart gjennom reguleringsplanprosessen.
☒ Kommuneplanens samfunnsdel	Prosjektet har som mål å utvikle et område som også kan benyttes av nærmiljøet til rekreasjon og fritid. Prosjektet vil kunne gi innbyggere i Fredrikstad (og andre) et forbedret golf tilbud, og det er lagt opp til samarbeid med lokalsamfunnet om tilrettelegging for turstier og vinterbruk av banen. Tiltakene er ment å bidra til å oppnå flere av målene i kommunens samfunnsdel.



☐ Kommunedelplan for klima og energi	
☐ Kommunedelplan for kultur	
☐ Kommunedelplan for landbruk	
☐ Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
☒ Trafikksikkerhetsplan	
☐ Overvannsrammeplan	
☒ Kommunedelplan for naturmangfold	I planarbeidet vil det vurderes å sette av hensynssoner rundt hul eik, som er registrert i naturkartlegging i forbindelse med planarbeidet.
☒ Kommunedelplan for Aktive Liv	Realisering av planen er ment til å bidra til at Fredrikstad kommune oppnår sitt mål i kommunedelplan for Aktive Liv «flere mennesker, mer aktive, enda oftere».

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Husebyskogen, vedtatt 04.07.1985, plan-ID 210, regulerer området til golfanlegg og hytteområder. Parsell av gnr. 100, bnr. 13 Klubbhus-Hotellområde-utleiehytter fra 1996, rev. 24.3.2002. Planområdet omfatter deler av reguleringsplan for Huseby, endring, vedtatt 1997, plan-ID 411, som regulerer området til fritidsbebyggelse/utleiehytter.
☐ Tilliggende reguleringsplaner	
☐ Andre planer/vedtak	
☐ Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer



Merk aktuelle planretningslinjer

Kommentar

☒ 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	
☐ 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
☐ 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere

Kommentar

☐ Gågatereglement	
☒ Lokalsamfunnsrapporter	
☐ Veinorm for Fredrikstad kommune	
☒ Renovasjonsveileder	
☐ Brannteknisk veileder	

Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

8. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☐ Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	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.



9. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».

Følgende tema må belyses av plankonsulent

Merk aktuelle planfaglige
tema

Kommunens kommentar

Kommentar

☒ Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Eksisterende klubbhus har en særpreget form, og det er positivt at det er lagt vekt på å utvikle ny bebyggelse som harmonerer med eksisterende klubbhus og omkringliggende landskap Oppdelt bebyggelse som skissert virker å gi fleksibilitet i plassering, og virker å være et godt utgangspunkt for å få til god terrengtilpasning. Det vil videre være viktig at nye illustrasjoner er satt til øyehøyde og ikke fugleperspektiv, for å kunne vurdere høyde og forhold til terrenget. Det vurderes som positivt at plasseringen har blitt justert ved at to av leilighetsbyggene nå er plassert nordøst på tomta. Dette resulterer i at bebyggelsen nå møter omkringliggende landskap på en bedre måte	
☒ Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		
☒ Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Det gjøres oppmerksom på at alle som utarbeider et planforslag har plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning fra barn og unge. Medvirkning bør settes i gang tidlig i planprosessen. Dokumentasjon av gjennomført medvirkning beskrives i videre planforslag, både hvordan medvirkning er gjennomført og resultatet av prosessen.	
☒ Universell utforming		



<i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		
☒ Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Det bør vurderes sikker gang- og sykkeladkomst til tettstedet/skole. Denne må ikke nødvendigvis gå langs fylkesveiene.	
☒ Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	<u>Brannsikring</u> • Slokkevann – det må avklares om ledningsnettets har nødvendig kapasitet til slokkevann i henhold til byggteknisk forskrift, TEK 17 § 11-17. ○ Brannkum/hydrant skal plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei for alle byggverk. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av bygningene dekkes. • Sprinkel - det må avklares om ledningsnettets har tilstrekkelig vannkapasitet for sprinkelanlegg. • I byggverk hvor vindu eller balkong utgjør en av redningsveiene må det være tilgjengelighet for brannvesenets høydemateriell. • Det må utarbeides en detaljert utomhusplan som viser adkomstveier til og i selve planområdet, oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy og høyderedskap samt nødvendige brannkummer/hydranter. • Fredrikstad brannvesen har publisert gjeldende retningslinjer for rednings- og slokkemannskap på kommunens hjemmeside. «Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap - Fredrikstad kommune». Disse er ment som	



	veileder for prosjekterende og utførende. <u>Vann og avløp</u> • Det er privat vann- og avløpsanlegg inn til dette området. Kapasitet på anlegget må kontrolleres. • Ut fra opplysninger er det lagt Ø110 PVC vannledning inn til området. Den vil ikke ha kapasitet for å forsyne til brannvann. • Det må utredes løsninger for å tilfredsstille kravet om brannvann. <u>Renovasjon</u> Det legges til grunn at all bebyggelse skal samlokaliseres, det er derfor hensiktsmessig å etablere en helhetlig felles avfallsløsning for området. For å sikre en tilfredsstillende løsning må det utarbeides en renovasjonsteknisk plan som følger kommunens veileder for renovasjonsteknisk planlegging. Planen skal inkludere: • Detaljert beskrivelse av valgt løsning • System for kildesortering • Dimensjoneringsgrunnlag for oppsamlingsenhetene • Beskrivelse av fremkommelighet og adkomst Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er innført nye krav om innsamling av matavfall. Videre vil plastemballasje returneres til restavfallet når det nye sorteringsanlegget settes i drift om noen år. Dette medfører behov for økt kapasitet for restavfall i den planlagte løsningen. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen.	
☐ Sosial infrastruktur		



<i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
☒ Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurensset grunn</i>	Støy og støv i bygg- og anleggsfase: Det må legges inn en reguleringsplanbestemmelse som stiller krav om en plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygg- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Tilgrensende naboer skal varsles i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520. Miljørettet helsevern: Hoteller og lignende ferieleiligheter er omfattet av forskrift om miljørettet helsevern. Før igangsettingstillatelse gis må det gjennomføres en risikovurdering med tanke på forebygging av oppvekst av legionella som grunnlag for utformingen av det interne fordelingsnettet for vann. Naturmangfold: Naturmangfoldsrapporten som er omtalt i planinitiativet må foreligge til det videre planarbeidet. Denne rapporten må inkludere en oversikt over hule eiker og andre relevante naturverdier, og påvirkningen av tiltaket. Tiltak må planlegges for å minimere negativ påvirkning på naturverdiene i området, eksisterende vegetasjon og hule eiker skal bevares. Bygg- og anleggsfasen må ta hensyn til hekkesesongen april til juli, og legges utenom disse månedene.	
☒ Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		
☒ Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Naturmangfoldsrapporten som er omtalt i planinitiativet må foreligge til det videre planarbeidet. Denne rapporten må inkludere en oversikt over hule eiker og andre relevante naturverdier, og påvirkningen av	



	tiltaket. Tiltak må planlegges for å minimere negativ påvirkning på naturverdiene i området, eksisterende vegetasjon og hule eiker skal bevares.	
☒ Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Det vurderes som positivt at plasseringen har blitt justert ved at to av leilighetsbyggene nå er plassert nordøst på tomte. Dette resulterer i at bebyggelsen nå møter omkringliggende landskap på en bedre måte	
☒ Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
☒ Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		
☒ Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>		
☒ Levekår og folkehelse	Golfbanen er regulert som idrettsanlegg og fungerer allerede som et godt anlegg for golf. Videreutvikling av anlegget ses på som en styrking av området og av Fredrikstad som golfdestinasjon, lokalt, regionalt og nasjonalt. Det vises til at klima og geografisk beliggenhet gir grunnlag for bruk store deler av året sammenlignet med andre deler av landet. Prosjektet legger opp til utvikling av anlegget med tanke på friluftsliv, blant annet gjennom opparbeidelse av gangveier. Området brukes i dag som friluftsområde, særlig av beboere på Manstad, og er i kommunens kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder klassifisert som et viktig friluftsområde.	
☐ Andre relevante temaer		



Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

FORELØP



10. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Manstad lokalsamfunn	Møte med forventningsavklaring	Under arbeidet med planutvikling
Manstad skole	Møte med forventningsavklaring	Under arbeidet med planutvikling
Alle	Åpent møte	Senest ved off. utlegging

11. Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

Beskriv forventninger til prosess/samarbeid frem til innlevering av planforslag:

Forslagstiller har hatt en god dialog med kommunen i innledende fase, og forventer at en i videre arbeide kan ha dialogmøter ved behov.

12. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- *Driving range*
- *Avvik fra KPA*
- *Fremdrift*
- *Plandokumenter*

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

- *Driving range*
Forslagstiller orienterte om planer om å utvide driving range, blant annet ved å etablere en ekstra etasje på utslagsområdet (uten tak) og eventuelt utvide med kontorer. Det var enighet om at dette ikke bør være særlig utfordrende, ettersom området allerede er



regulert til formålet. Det må vurderes om området skal inngå i planarbeidet eller tas ut av planen, da tiltaket trolig kan gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det ble konkludert med at det mest sannsynlig vil være aktuelt å regulere området. Det ble også understreket at alle tiltak må beskrives grundig i planbeskrivelsen ved utarbeidelse av planforslaget.

- *Avvik fra KPA*

Det ble redegjort for at området er tenkt regulert til et annet formål enn det kommuneplanen legger opp til, og dette ble kort drøftet. Det ble understreket at varsling vil gi en indikasjon på hvordan regionale og statlige myndigheter vil forholde seg til dette. Videre ble det vist til at problemstillingen allerede er løftet til planutvalget i en tidlig fase. Det ble presisert at det ikke er til hinder for å velge et annet formål enn i kommuneplanens arealdel, forutsatt at dette begrunnes godt.

- *Fremdrift*

Forslagstiller uttrykte ønske om å ha planforslaget ferdigstilt før sommeren. Kommunen opplyste at de vil være klare for behandling så snart planforslaget foreligger, men presiserte at fremdriften per nå i stor grad avhenger av hvor lang tid utarbeidelsen av plandokumentene tar. Det var enighet om å sikte mot levering før sommeren, men at ytterligere fremdriftsplaner avventes inntil videre.

- *Plandokumenter*

Det er enige om at plandokumentene bør være så konsise som mulig. Selv om det er en stor plan er den ikke veldig komplisert.

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- ☒ Ja
☐ Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- ☒ Ja
☐ Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn:

Planavgrensning

I innledende fase har plankonsulentene sett behov for å justere avgrensningen av planområdet sett opp mot avgrensning vist i kommuneplanens arealdel. Arealet tilpasses i større grad til eksisterende arealbruk og en kompakt utforming av det nye anlegget. Byggeområdet øker ikke i omfang. Ved oppstart ønsker vi å varsle et noe større areal med en mer skjematisk avgrensning.

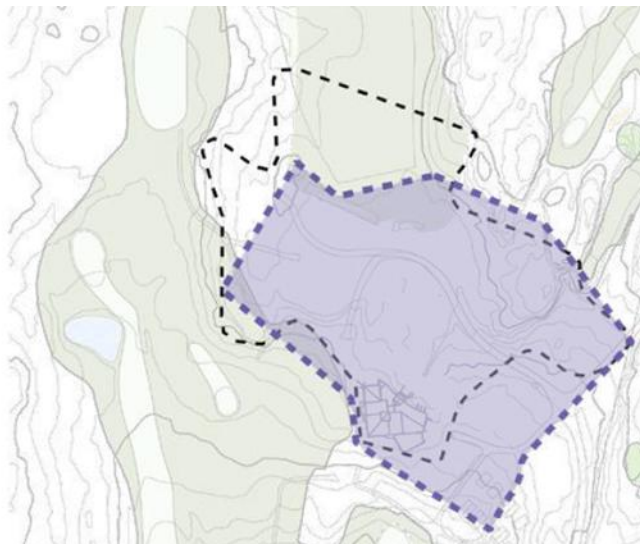


Justert planavgrensning

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

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

- Reduksjon i areal på ca. 1 950 m²



Reguleringsformål

Planforslaget omfatter forslag til private fritidsboliger innenfor areal avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen. Se egen vurdering av reguleringsformål i 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 skuldresesongen. Lenger driftssesong er avgjørende for å få ønsket helårsaktivitet i anlegget. Helårsaktivitet vil sikre arbeidsplasser i lokalsamfunnet.

Aktuelt reguleringsformål kan være fritidsboliger kombinert med golfanlegg og parkering. Formål vil bli avklart gjennom reguleringsplanprosessen.

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

☐ Ja

☒ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

☐ Ja

☒ Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

13. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

	Utbyggingsavtale	Merknader
☐ Kommunaltekniske anlegg		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

14. Oppsummering



Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting? ☐ Ja ☒ Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

☒ Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐ Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av utbyggingsavtale

☐ Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev: • Dato for planlagt kunngjøring i avisen • SOSI-fil av varslingsområdet • Varslingsbrev (i PDF- eller Word format) • Varslingsliste (i PDF- eller Word format) • Varslingsannonse (i PDF- eller Word format)

15. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	<u>Plankart i målestokk 1:1000</u> (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk. <u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. <u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- eller Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- eller Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner



Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	☐ Mobilitetsplan ☒ Trafikkanalyse ☐ Sol- og skyggestudier ☒ Renovasjonsteknisk plan ☐ Utomhusplan ☒ Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☐ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet:

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

16. Fremdrift

	<i>Tidspunkt</i>
Plankonsulents planlagt tidspunkt for varsling (måned, år):	Januar-februar 2026
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q2 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Q2 2026



Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	
--	--

17. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

18. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.