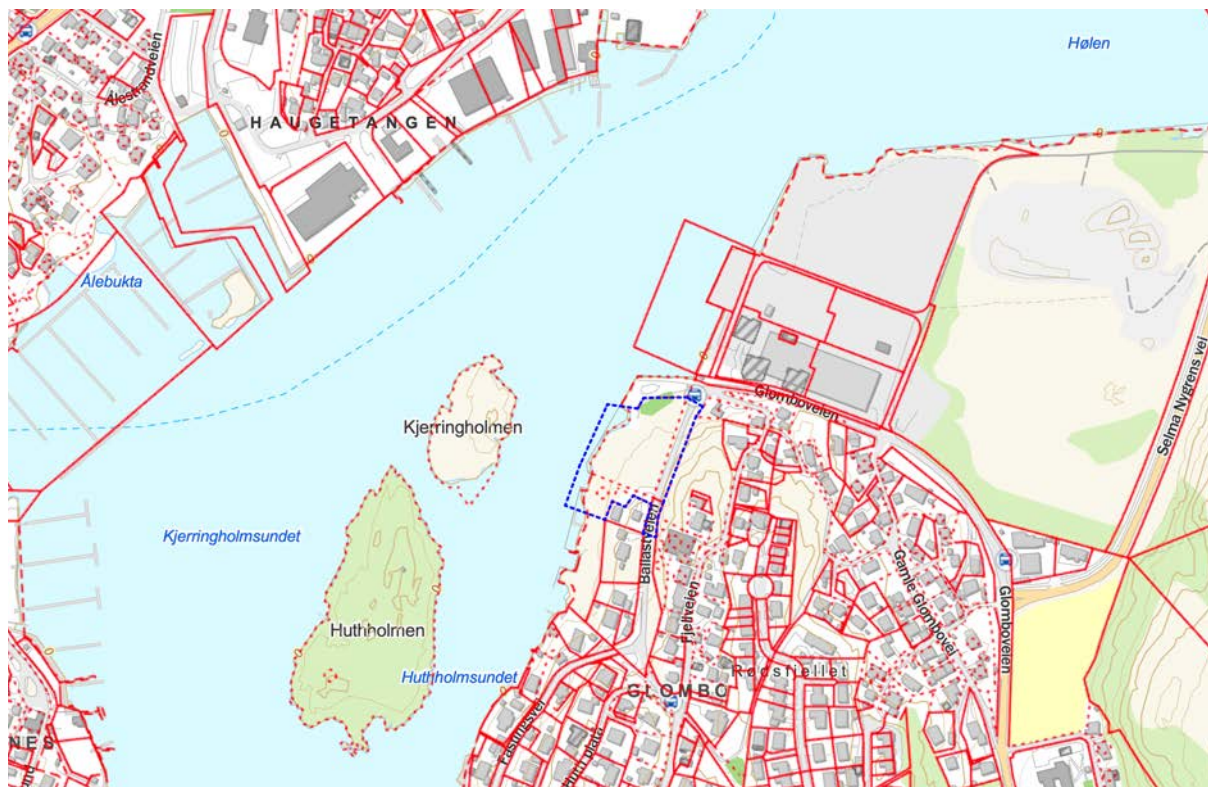


Forslag til planprogram for

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning (KU) for

Ballastveien 1

Plan-ID: 3107 1239, Fredrikstad kommune



Innholdsfortegnelse

1	<u>BAKGRUNN</u>	3
1.1	FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT OG PLANMYNDIGHET	3
1.2	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	3
1.3	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING (KU)	3
1.4	PLANPROGRAM	3
2	<u>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET</u>	4
2.1	BELIGGENHET	4
2.2	AVGRENSNING OG BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
2.3	PLANEN/PLANFORSLAGET	8
2.4	INFLUENSOMRÅDET	12
2.5	ALTERNATIVER	12
2.6	NULLALTERNATIVET	12
3	<u>GJELDENE PLANER, RETNINGSLINJER OG FØRINGER</u>	13
4	<u>OVERSIKT OVER TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES</u>	16
4.1	TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES	16
4.2	KRAV TIL UTREDNING AV NATURMANGFOLD	17
4.3	KRAV TIL UTREDNING AV FRILUFTSLIV	18
4.4	KRAV TIL UTREDNING AV LANDSKAP	19
4.5	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	19
5	<u>PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT</u>	20
5.1	INFORMASJON OG MEDVIRKNING	20
5.2	FRAMDRIFTSPLAN	20

1 Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og planmyndighet

- Forslagsstiller er Fredriksborg Eiendom AS v/Ina Tangen; ina.tangen@fredriksborg.no
- Plankonsulent er Griff Arkitektur AS v/ Kjersti Grotle; kjersti@griffarkitektur.no
- Planmyndighet er Fredrikstad kommune v/saksbehandler Andrea Dale Hareide; anrhar@fredrikstad.kommune.no

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger (rekkehus/eneboliger i kjede) langs Ballastveien, og et offentlig tilgjengelig friområde langs elva med kvaliteter som skaper begeistring og bidrar til å øke byens bostedsattraktivitet. Boligprosjektet vil være en motvekt til den typiske leilighetsutbyggingen langs elva, og prosjektets målgruppe er barnefamilier.

Planområdet (og boligeiendommen på nabotomta Ballastveien 5) ble i 2011 avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Øvre del av planområdet langs veien som tidligere var bebygd, og nå er gjengrodd og ikke i bruk, skal reguleres til boligformål. Den nedre, elvenære delen av planområdet benyttes i dag som friområde, og skal reguleres til offentlig friområde-formål.

1.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Etter forskrift om konsekvensutredning § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I. Vedlegg I, punkt 25 gjelder nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Regulering av en del av planområdet til boligformål vil ikke være i tråd med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, og det er dermed vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram.

1.4 Planprogram

Et planprogram er et dokument som beskriver hvordan prosessen for en reguleringsplan med konsekvensutredning skal gjennomføres. Planprogrammet skal legge rammene for utredningsprosessen, og avklare hvilke tema som skal konsekvensutredes, redegjøre for formålet med planarbeidet, beskrive planprosessen med frister og deltakere med opplegg for medvirkning, og avklare hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

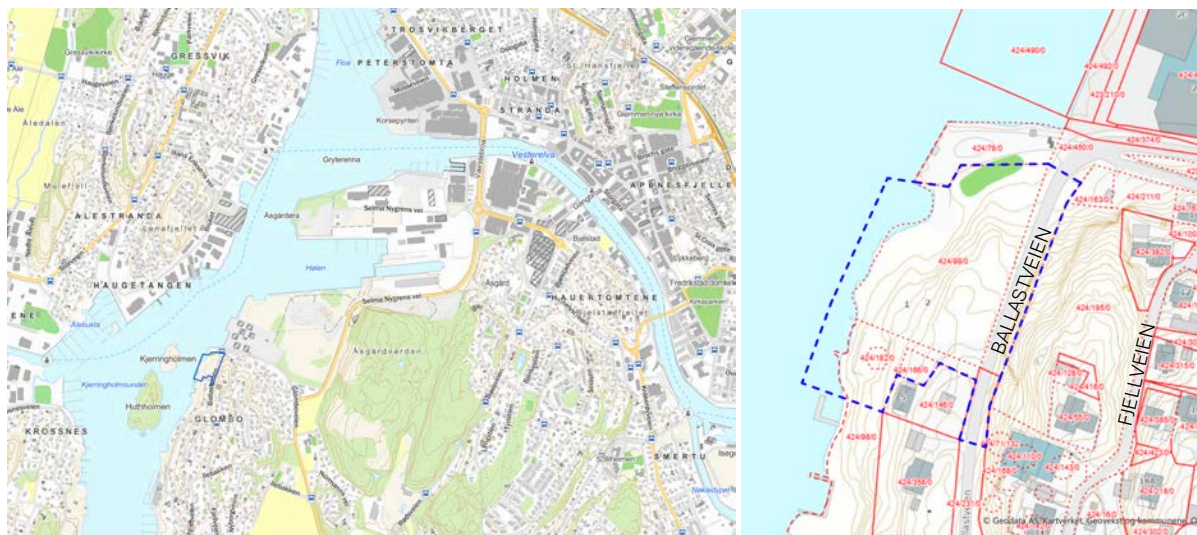
Planområdet ligger langs Ballastveien på Glombo, nordvest på Kråkerøy.

Kjøreatkomst til planområdet er fra Ballastveien (kommunal vei). Her går det også bussrute. Det planlegges etablert fergeleie for Byferga på eiendommen 424/78 like nord for planområdet. Planområdet grenser inn mot Fredrikstad byområde. Gangavstand til Fredrikstad sentrumsområde (Dokka Sør) er ca. 750 m.

Areal på planområdet er ca. 10 daa.

Eiendommer som helt eller delvis inngår i planområdet er:

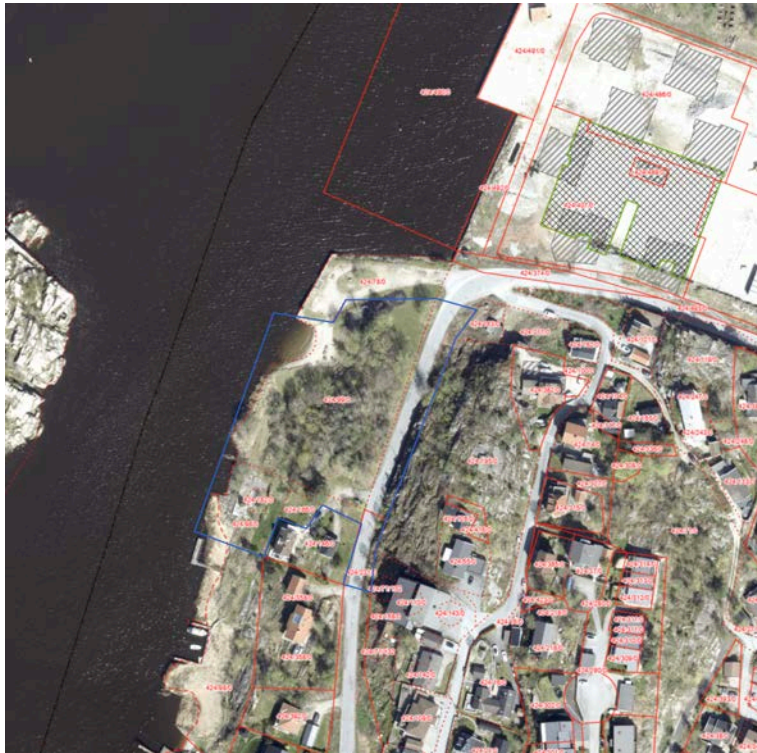
Eiendom gnr/bnr	Hjemmelshaver
424/99	Fredriksborg Eiendom AS
424/98 (del)	Fredriksborg Eiendom AS
424/166	Fredriksborg Eiendom AS
424/182	Fredriksborg Eiendom AS
424/450 (del)	Fredrikstad kommune
424/231 (del)	Fredrikstad kommune



Figur 2.1.1: Planområdet markert med blått på oversiktskart over Fredrikstad og på eiendomskart.

2.2 Avgrensning og beskrivelse av planområdet

I nord grenser planområdet mot offentlig kai (424/78) og veiformål (424/450). I øst følger plangrensen grense for kommunal veg Ballastveien (424/450 og 424/231). I sør grenser planen inn mot boligeiendommen Ballastveien 5, og går derfra ut mot elva. Mot vest er plangrensen foreløpig lagt noe ut i elva, og her tenkes grensen tilpasset faktisk strandlinje og eventuelt tiltak i elva som fiskebrygge, badstuflåte e.l. dersom dette vurderes aktuelt ifbm. planarbeidet.



Figur 2.2.1: Planområdet markert på ortofoto som viser dagens situasjon.

Planområdet i dag: Planområdet er i dag ubebygget. Forslagsstiller har i påvente av at tomte skal utvikles stilt deler av sin eiendom 424/99 til disposisjon for lokalmiljøet (Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg/Glombo og Rød velforening), som med egeninnsats og støtte fra kommunens lokalsamfunnsfond har etablert leke- og aktivitetsapparater, grillplass og vassestrand, med formål å øke trivsel og tilhørighet i nabolaget. Anlegget sto ferdig i 2018. Tiltakene som ble etablert vil tilpasses nytt prosjekt, opprustes og videreutvikles der det er hensiktsmessig, slik at området forblir en attraktiv møteplass for nærmiljøet.



Figur 2.2.2: Planområdet sett fra Ballastveien. Fra venstre: Ballastveien og det høyereliggende området med vegetasjon hvor det planlegges rekkehus. Området var bebygget fram til 1980-tallet. På flaten nedenfor er det etablert leke/aktivitetsapparater. Det grusede området er kommunens område hvor det er planlagt framtidig fergeleie for Byferga.



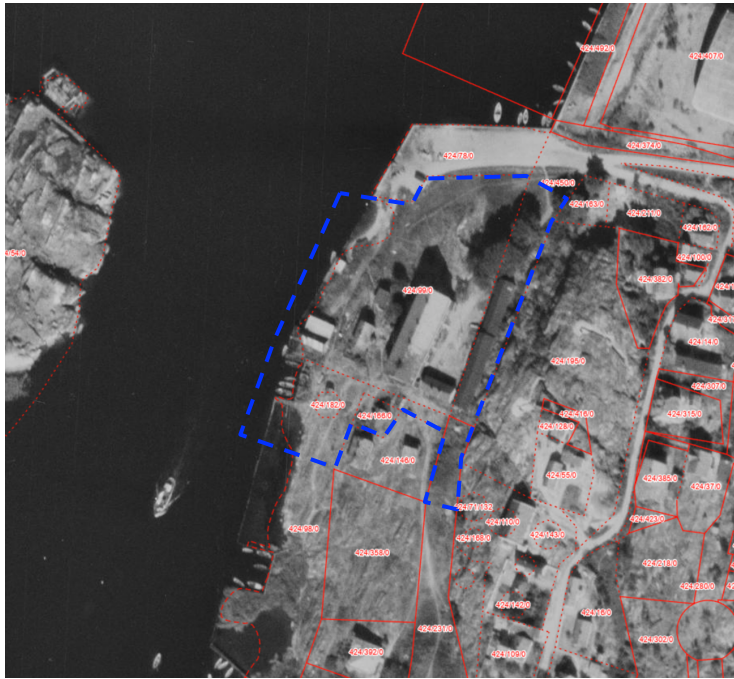
Figur 2.2.3 Fra kommunens kaiområde sett sørover. Til venstre ses det høyereliggende området hvor det planlegges boliger. Friområdet langs elva planlegges oppgradert.



Figur 2.2.4 Sti sørover langs elva. Bolig på naboeiendommen Ballastveien 5 ses bak trærne til venstre.

Omgivelser: I sør og øst grenser planområdet mot et etablert, eldre boligområde - hovedsakelig med eneboliger og rekkehus. Bebyggelsen i øst ligger vesentlig høyere enn planområdet, langs Fjellveien oppe på Glombofjellet. I vest ligger Vesterelva med Hutholmen og Kjerringholmen. Nord for planområdet er prosjektet Innseilingen (FMV6) under oppføring med boligblokkbebyggelse, parkeringskjeller, småbåthavn, offentlig bryggepromenade, nærmiljøpark og tilgjengeliggjøring av Ballastplanteområdet. Det er også regulert fergeleie for Byferga like nord for planområdet.

Historikk: Prosjektet vil bidra til reetablering av boliger på tomten, slik den historisk har vært benyttet. Fra slutten av 1800-tallet var tomten bebygd med Glombobrakka (arbeiderboliger), plankelager og lasteplass for Røds Brug. Brakka brant på 1980-tallet. Ny boligbebyggelse planlegges med tilsvarende orientering som brakka, langs Ballastveien.



Figur 2.2.5. Planområdet markert på flyfoto fra 1947.



Røds Brug, Glombobrakka, plankelager og lasteplass 1895. Foto: Leverin / Digitalt museum.

Figur 2.2.6 Planområdet sett fra elva, 1895. Området var bebygd fram til 1980-tallet.

2.3 Planen/planforslaget

Det er utarbeidet et foreløpig skisseprosjekt for planområdet som danner utgangspunkt for planarbeidet. Det tas sikte på å regulere området nærmest Ballastveien til boligformål (rekkehus/eneboliger i kjede). Området langs elva skal reguleres til offentlig tilgjengelig friområde. Ballastveien reguleres til kjørevei og fortau.

Planinitiativet er behandlet av Bystyret 23.10.2025 (se vedtak i kap. 3 nedenfor). I etterkant er skisseprosjektet justert for å imøtekomme oppfølgingspunkter i Bystyrets vedtak:

Planområdet er utvidet noe sørover og omfatter en større andel av forslagsstillers eiendommer langs elva, med mål om at planen skal sikre og styrke kvaliteter og tilgjengelighet i et større, offentlig friareal langs elvekanten.



Figur 2.3.1: Situasjonsplan. Foreløpig skisseprosjekt for boligbebyggelse og friområde.

Gjennom friområdet foreslås etablering av stier med universell utforming, slik at området kan benyttes av alle uavhengig av funksjonsevne. Det er foreslått ny plassering av bål plass og treningsapparater som velforeningen har fått etablere på forslagsstillers eiendom i påvente av at eiendommen skulle utvikles.

Ved sandstranda er det lagt opp til grupper med sittemøbler. Sør i planområdet, på fundament etter tidligere bebyggelse, foreslås en leke- og aktivitetsplass. Det kan videre vurderes mulighet for brygger og badstu. Dette er et foreløpig forslag for friområdet som vil avklares nærmere i planarbeidet, i samråd med velforeningen og barn/unge i lokalsamfunnet.



Figur 2.3.2: Planområdet har tidligere vært bebygd med bolig- og næringsbebyggelse knyttet til Røds brug. Her er tidligere bebyggelse vist med orange figurer på situasjonsplanen.



Figur 2.3.3: Aksonometri av foreløpig skisseprosjekt. Boligene planlegges på det høyereliggende området langs Ballastveien, og friområdet på det lavereliggende området langs elva.

Mht. at friområdet skal oppleves som offentlig og tilgjengelig for alle, vil det i reguleringsplanen sikres en minimumsbredde på 10 m, i tråd med krav til offentlig uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Avsatt bredde for friområdet er imidlertid hovedsakelig langt større; mellom 20 og 30 m.

Mht. å skape et tydelig skille mellom offentlig friområde og privat uteoppholdsareal vil boligene ligge høyere i terrenget enn friområdet, og tidligere skisserte private uteplasser mot elva er redusert. I tillegg vil det etableres en vegetasjonsskjerm mellom boligene og friområdet. Tilsvarende prinsipp for skille mellom offentlig og privat uteareal er fulgt langs elvepromenaden, bl.a. ved prosjektet 'Innseilingen' like nord for planområdet.

I tillegg til atkomsten via framtidig offentlig fergeleie i nord, vil friområdet kunne nås via to nye snarveier fra Ballastveien; én mellom rekkehusene og én sør for rekkehusene. Friområdet kan dermed fungere som en ny og elvenær strekning av Kyststien (som i dag passerer planområdet i Ballastveien).

Skisseprosjektet viser 9 boenheter fordelt på to rekker langs Ballastveien. Bebyggelsen ligger innenfor byggelinjen som dannes av eksisterende boligbebyggelse lenger sør. Prosjektet kan bli justert som følge av konsekvensutredning og øvrige innspill og vurderinger i det videre planarbeidet.



Figur 2.3.4: Friområdet sett mot nord fra planområdets sydlige grense. Ballastveien 5 ses lengst til høyre og planlagte rekkehus ses lenger fram i bildet. (Foreløpig illustrasjon. Detaljer avklares nærmere i planprosessen.)



Figur 2.3.5: Friområdet sett mot nord, fra elvekanten like nordvest for lekeplassen. (Foreløpig illustrasjon. Detaljer avklares nærmere i planprosessen.)

2.4 Influensområdet

Influensområde for planen kan være området hvor bebyggelse og anlegg vil være synlig fra, eller området som tiltaket på annen måte vil påvirke. Hvordan influensområdet avgrenses geografisk vil variere ut fra hvilket fagtema man vurderer og skal beskrives og begrunnes i den enkelte konsekvensutredningsrapport, jf. kap. 4.

2.5 Alternativer

Utbyggingsalternativet som konsekvensutredes er planen/tiltaket som beskrevet ovenfor i kapittel 2.3.

Dette er alternativet som forslagsstiller anser som relevant og realistisk å kunne realisere på eiendommen.

Forslagsstiller har tidligere vurdert annen bebyggelse som lavblokkbebyggelse og punkthus på tomte, som bl.a. ble illustrert og spilt inn ved rullering av kommuneplanens arealdel. Man har imidlertid gått bort fra disse variantene, både som følge av markedsvurdering og forventet etterspørsel, og med hensyn til at rekkehus/boliger i kjede vurderes å gi en bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap.

2.6 Nullalternativet

Nullalternativet brukes som sammenlikningsgrunnlag når det vurderes hvilken påvirkning en plan eller et tiltak vil ha.

Som nullalternativ i denne saken tas det utgangspunkt i at nåværende arealbruk, miljøtilstand og planstatus i kommuneplanens arealdel videreføres uendret i planområdet.

Nullalternativet vil kunne beskrives nærmere i KU, i forbindelse med at nå-situasjon for KU-temaene kartlegges nærmere.

3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

- Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025): Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planretningslinjene har differensierte retningslinjer for regioner med større byer, og distriktsområdene. Det er generelle retningslinjer som gjelder for hele landet, som omhandler samordnet areal- og transportplanlegging, sentrumsutvikling, handel og tjenester, bolig og boligsammensetning, fritidsboliger, næring og industri, reindrift og samisk utmarksbruk, villrein, jordvern, klima, naturmangfold og friluftsliv, samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare, trafikkikkerhet, kulturmiljø, stedstilpasning og universell utforming.

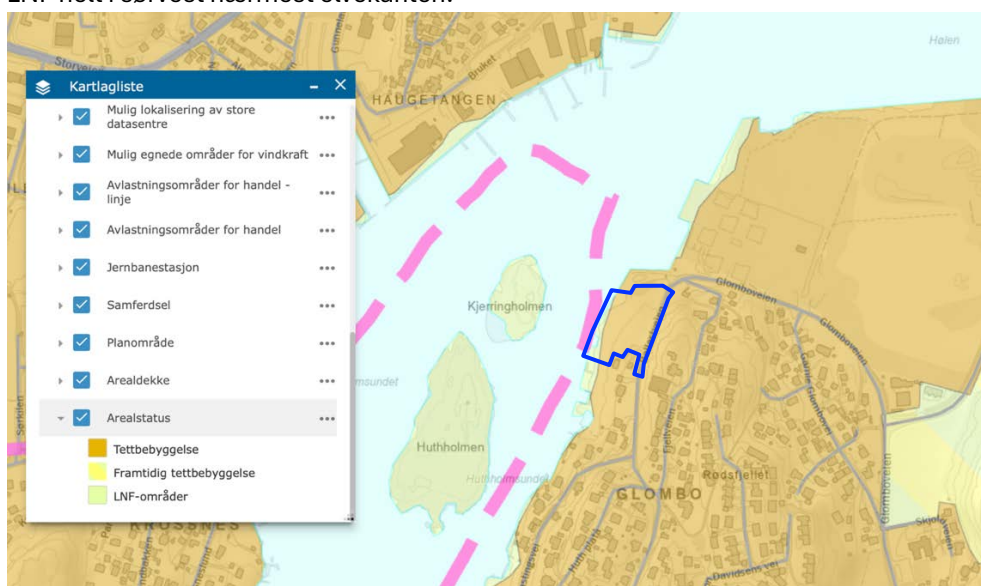
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (2021): Retningslinjene skal sikre allmennhetens tilgang, friluftsliv og naturverdier i 100-metersbeltet. I kommuneplanen ligger planområdet ikke i 100-metersbeltet langs sjøen. Planområdet ligger langs Vesterelva og dermed innenfor 100 meter fra vassdraget. Kommuneplanen sier følgende om strandsonen knyttet til vassdrag: *'Strandsonen knyttet til vassdrag er ikke markert med byggegrense. Det er imidlertid bestemmelser i planen som ivaretar vassdrag ved å kreve reguleringsplan før tiltak nærmere enn 100 meter fra vassdraget tillates.'* Byggeforskriften i plan- og bygningsloven § 1-8 kommer dermed ikke til anvendelse, men det er likevel viktig at planarbeidet redegjør for at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. hensynene som ligger til grunn for plankravet i kommuneplanen.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024): Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, fylkeskommunene og kommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995): Retningslinjen skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstvilkår i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg. Arealer og anlegg som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nabolaget skal det finnes arealer for utfoldelse og til å skape sitt eget lekemiljø. Kommunen skal påse at det avsettes tilstrekkelig store og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning.

- Regionale planer

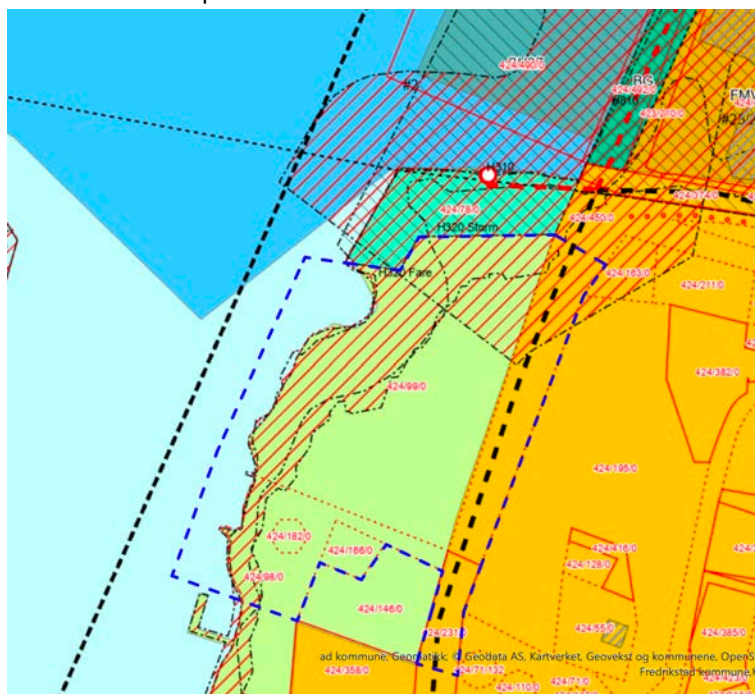
I fylkesplan for Østfold mot 2050 er området avsatt til formål tettbebyggelse med noe LNF helt i sørvest nærmest elvekanten.



Figur 3.1: Planområdet markert med blått på fylkesplankartet.

- Kommuneplanens arealdel 2023-3035:

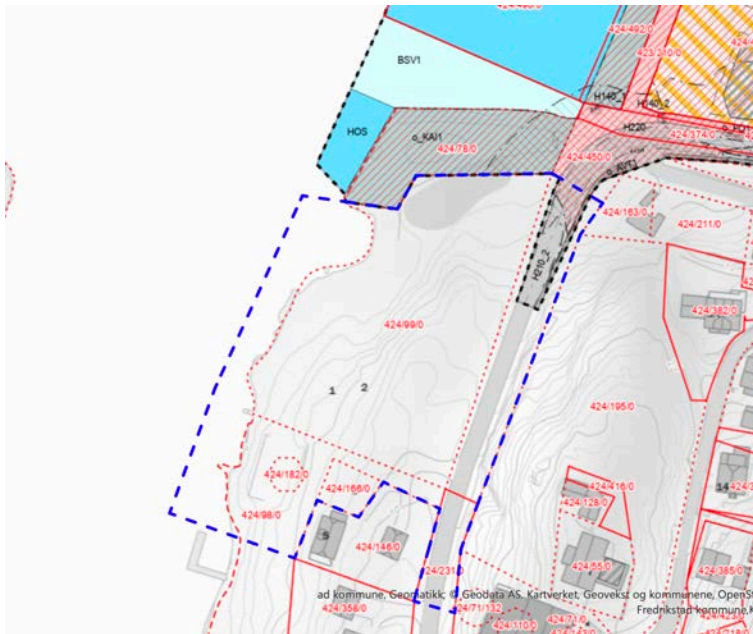
I kommuneplanen er planområdet og en tilliggende boligtomt avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsfomål). Ballastveien er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Hensynssone flomfare er avsatt langs elva, og hensynssone ras- og skredfare berører nordre del av planområdet. Turveitrasé (kyststien) er avsatt i Ballastveien. Fergeleie for Byferga er avsatt på kaia like nord for planområdet.



Figur 3.2: Planområdet markert med blått på kommuneplankartet.

- Kommunedelplaner/temaplaner/områdeplaner:
 - Lokalsamfunnsrapporter
 - Veinorm for Fredrikstad
 - Renovasjonsveileder
 - Brannteknisk veileder
- Gjeldende reguleringsplaner:

Planområdet er uregulert med unntak av en del av Ballastveien, som er regulert ved tilgrensende plan i nord; Detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken, plan-ID 31071208, vedtatt 04.05.2023. Tilgrensende areal er regulert til offentlig kai, gang- og sykkelveg og kjørevei.



Figur 3.3: Planområdet markert på kart med gjeldende reguleringsplaner.

- Tidligere vedtak i saken:

Planinitiativet ble behandlet i Bystyret 23.10.2025 med følgende vedtak:

Bystyrets vedtak 23.10.2025:

1. Planutvalget anbefaler oppstart av planarbeid for Ballastveien 1

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:

- Det må sikres at arealet ned mot vannet oppgraderes ytterligere, slik at elvefronten i større grad blir tilgjengelig for allmenheten.
- Det vurderes å gi husene en mer tilbaketrukket utforming.
- Velforeningens område består som i dag.
- Forslagstiller sørger for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.

Prosjektillustrasjoner i kap. 2.3 i dette planprogrammet er revidert og bearbeidet for å imøtekomme forutsetninger og føringer i Bystyrets vedtak.

4 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

4.1 Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over forholdene som etter KU-forskriften kapittel 5, § 21, skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften § 14, punkt b:

Tema	KU	Planbeskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven.	X		M-1941. Se nærmere beskrivelse under.	Konsekvensutredes da området er avsatt til LNF-formål og det er registrert observasjon av en rødlistet fugleart på området nær elva. Det er behov for å kartlegge naturverdier i området, inkl. en vurdering av vegetasjonen som har etablert seg etter at bebyggelsen i området brant ned på 1980-tallet.
Økosystemtjenester		X		Omtales i planbeskrivelsen. Tema dekkes tilstrekkelig inn gjennom KU naturmangfold samt øvrige vurderinger i planarbeidet knyttet til vegetasjon, blågrønn struktur, overvann m.m.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon, inkl. forholdet til FN17 samt sentrale og kommunale klima- og miljøføringer.
Kulturminner og kulturmiljø		X		Omtales i planbeskrivelsen. Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i eller inntil planområdet.
Friluftsliv	X		M-1941. Se nærmere beskrivelse under.	Konsekvensutredes pga. LNF-formål og at planområdet er registrert som friluftsområde.
Landskap	X		M-1941. Se nærmere beskrivelse under.	Konsekvensutredes pga. endring fra LNF- til boligformål, og mht. bestemmelser i kommuneplanen om forholdet til elva og bylandskapet.
Forurensning (luft, klimagassutslipp, vann, grunn, støy)		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Vannmiljø		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon dersom det blir aktuelt med tiltak i elva.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon. Området er avsatt til LNF-formål, men berører ingen landbruks- eller kjente mineralressurser.
Samisk natur- og kulturgrunnlag				Ikke relevant i eller ved planområdet.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.

Tema	KU	Planbeskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Beredskap og ulykkesrisiko		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Barn og unges oppvekstvilkår		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Kriminalitetsforebygging		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.

4.2 Krav til utredning av naturmangfold

Stikkord	Krav til kartlegging og utredning	Spesifisering av metode og presentasjon
Influensområde	Influensområdet vil minimum omfatte planområdet og skal fastsettes og redegjøres for basert på naturfaglig vurdering.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
Status/nå-tilstand	Planområdet er avsatt til LNF-formål. Området langs veien er gjengrodd etter at tidligere bebyggelse brant ned på 1980-tallet. I dette området er det per i dag ikke registrert noen naturverdier, men på området langs elva er det registrert en observasjon av en rødlistet fugleart. Eksisterende naturverdier skal undersøkes, kartlegges og beskrives ifbm KU. Aktuelle databaser benyttes, som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Økologiske grunnkart (artsdatabanken.no) m.fl. samt befarings- og kartlegging av området.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.

Kartlegging	Kartlegging av naturmangfold skal gjennomføres til tider på året der det er en reell mulighet for å identifisere naturtypene, artene og deres bruk av funksjonsområdene. Dvs. at kartlegging av naturmangfold ikke kan gjennomføres i vinterhalvåret.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941. Kartlegging utføres etter NiN-metodikk med nødvendig tilpasning til områdets beliggenhet og størrelse.
Utredning	KU av naturmangfold omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av planens påvirkning og konsekvens for naturmangfold, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal også vurderes iht. prinsippene i naturmangfold-loven §§ 8 - 12.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941. KU Naturmangfold presenteres i egen (del-) rapport. Konsekvens for alle KU-tema skal også sammenstilles.

4.3 Krav til utredning av friluftsliv

Stikkord	Krav til kartlegging og utredning	Spesifisering av metode og presentasjon
Influensområde	Influensområdet vil minimum omfatte planområdet, og skal fastsettes og redegjøres for basert på faglig vurdering.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
Status/nå-tilstand og kartlegging	Planområdet er registrert som friluftsliv-område. Kyststien passerer i dag planområdet i Ballastveien. Dagens bruk av planområdet skal undersøkes, kartlegges og beskrives ifbm KU. Aktuelle databaser benyttes, som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Ut.no, kommunens karttjenester, samt lokalkunnskap og befarings.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
Utredning	KU Friluftsliv omfatter beskrivelse av dagens tilstand og bruk, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av planens påvirkning og konsekvens for friluftsliv, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941. KU Friluftsliv presenteres i egen (del-) rapport. Konsekvens for alle KU-tema skal også sammenstilles.

4.4 Krav til utredning av landskap

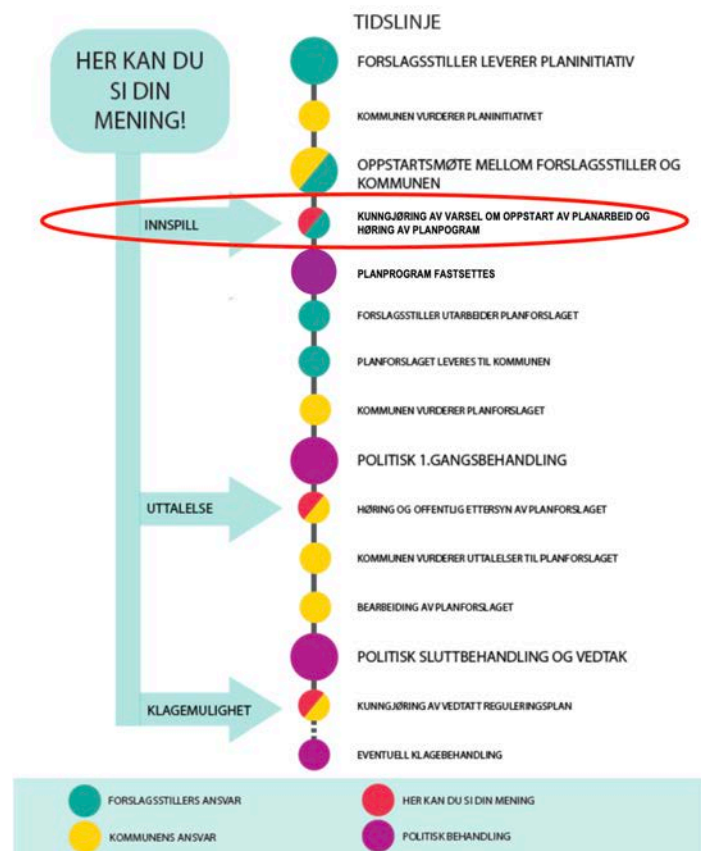
Stikkord	Krav til kartlegging og utredning	Spesifisering av metode og presentasjon
Influensområde	Influensområdet vil minimum omfatte planområdet, samt et utvalg relevante standpunkter i omgivelsene hvor planområdet er synlig fra for mange. Influensområdet skal fastsettes og redegjøres for basert på landskapsfaglig vurdering.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
Status/nå-tilstand og kartlegging	Planområdet er avsatt til LNF-formål og er i dag ubebygd. Aktuelle databaser benyttes, som Naturbase kart (miljodirektoratet.no), Kilden (nibio.no), NiN-landskap kart (artsdatabanken.no). digital 3D-modell av området, flyfoto samt befaring.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
Utredning	KU Landskap omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av planens påvirkning og konsekvens for landskapet, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941. Konsekvenser visualiseres med 3D-modeller og/eller fotomontasjer som synliggjør virkningene i landskapet sett fra relevante standpunkt. KU Landskap presenteres i egen (del-) rapport. Konsekvens for alle KU-tema skal også sammenstilles.

4.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse skal utarbeides i planarbeidet iht. krav i plan- og bygningsloven. En tidlig vurdering tilsier at tema som flomfare og ras- og skredfare er aktuelle å vurdere nærmere for å kartlegge og forebygge uønskede hendelser i og ved planområdet. DSBs veileder for samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) legges til grunn for ROS-analysen

5 Planprosess, medvirkning og framdrift

5.1 Informasjon og medvirkning



Figur 5.1.1: Tidslinje for planprosessen og i hvilke faser det er mulig å medvirke/delta. Den røde ellipsen viser hvor vi er per nå i planprosessen.

I tillegg til medvirkningsmulighetene vist ovenfor vil Glombo og Rød velforening samt barn og unge (nærliggende skoler og barnehager) inviteres til medvirkningsmøte i varslingsperioden, og eventuelt senere i planprosessen avhengig av innspill/behov.

5.2 Framdriftsplan

Framdrift i planprosesser påvirkes av en rekke forhold og kan bli endret underveis, men nedenfor følger en tentativ framdriftsplan:

- Varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram: Vinter/vår 2026
- Informasjons- og medvirkningsmøte: Vinter/vår 2026
- Fastsetting av planprogram: Vår 2026
- Feltperiode: Vår/sommer 2026
- Utarbeide planforslag med konsekvensutredning: Vår-Høst 2026.
- Planbehandling: Vinter 2026
- Høring og offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning: Vinter/Vår 2026-2027
- Merknadsbehandling: Vår/sommer 2027
- Sluttbehandling: Høst 2027
- Kunngjøring av vedtatt plan: Høst 2027