



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering - referat



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](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Ballastveien 1		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 424/99, 424/182, 424/166, 424/98 og del av 424/450 og 424/231		
Plankonsulent: Griff Arkitektur AS		
Adresse: Stadion 21, 1671 Fredrikstad		
E-post: kjersti@griffarkitektur.no		
Tlf: 979 50 828		
Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS		
Fakturaadresse: 919939389 (ehf)		
Nasjonal planID:	3107 1239	
Kommunens saksbehandler: Andrea Dale Hareide		
Tlf: +4769306682		
E-post: anrhar@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Fredrikstad rådhus		Møtedato: 04.12.2025
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Ina Tangen		
Fra plankonsulent: Kjersti Grotle, Kennet Hald		
Fra kommunen: Ivar A. Grønli, Andrea Dale Hareide, Øivind J. Kristiansen		
Andre:		
Referent: Øivind J. Kristiansen		
Dato for godkjent referat: 07.01.26		
Godkjent av: Andrea Dale Hareide		



2. Kort presentasjon av prosjekt

Beskriv kort prosjektet og hensikten med planarbeidet.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger (rekkehus) 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.

Planinitiativet er behandlet av Bystyret, og det er i etterkant gjort justeringer av skisseprosjektet for å imøtekomme oppfølgingspunkter i Bystyrets vedtak:

Planområdet foreslås utvidet til å omfatte 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. Se vedlagt situasjonsplanforslag: 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. Det er videre skissert mulighet for brygger og badstu. Dette er et foreløpig forslag for friområdet som vil avklares nærmere i planarbeidet, i samråd med velforening og barn/unge i lokalsamfunnet.

Mht. at friområdet skal oppleves som offentlig og tilgjengelig for alle, vil det sikres en minimumsbredde på 10 m, som er iht. 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 skissert privat uteoppholdsareal 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 ved prosjektet 'Innseilingen' like nord for planområdet.

I tillegg til atkomsten via framtidig offentlig fergeleie i nord, vil friområdet kunne nås via to 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).

Kommentarer/drøftinger i møtet:

Ut ifra beskrivelsen ovenfor er det gjort endringer i prosjektet etter politisk behandling av planinitiativet. Det påpekes at det er viktig at kommunikasjonen – forholdet mellom de ulike dokumentene – planinitiativ, oppstartmøtereferat og planprogram - er tydelig.

Kommunen spør hvilke endringer som er gjort etter den politiske behandlingen. Endringene er i utgangspunktet et forsøk på å imøtekomme punktene i vedtaket. Situasjonsdiagrammer ble gjennomgått. Det påpekes at det er viktig at endringene blir tydeliggjort. Ny avgrensning av planområdet mot sør skal vurderes nærmere før varsel om oppstart av planarbeidet.

3. Tidligere vedtak i saken

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

Ja: ☒

Nei: ☐



Hvis ja, beskriv:

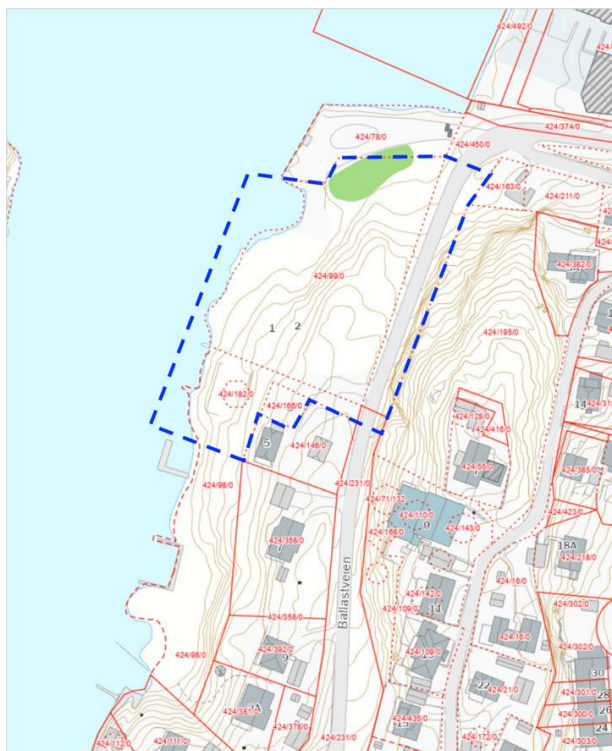
Politisk behandling av planinitiativet i Bystyret 23.10.2025:

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.

4. 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:

Planavgrensningen er utvidet noe mot sør sammenlignet med avgrensningen foreslått i planinitiativet. Det bemerkes at eiendommen langs elva, foran eksisterende boliger, allerede er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Arealet er dermed sikret som friområde gjennom overordnet plan, uavhengig av om det inngår i reguleringsplanen eller ikke.

Det bør redegjøres nærmere for hva arealet i planområdet skal inngå som, om det er tenkt opparbeidet og i så fall hvilke tiltak som vurderes. En ytterligere utvidelse av planavgrensningen kan medføre økt kompleksitet i planarbeidet uten å gi reelt utbyggingspotensial.



5. 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:

Fredrikstad kommune eier veigrunnen i Ballastveien. Løsninger avklares med kommunen tidlig i planarbeidet.

☒ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Fra grunnboksutskrifter:

- 424/98:
 - Bestemmelse om vann/kloakkledn. Rettighetshaver 424/166 (*Ballastveien 3*). Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet.
 - Bestemmelse om vann/kloakkledn. Rettighetshaver 424/142. (*Fjellveien 11*)
- 424/182:
 - Bestemmelse om vann/kloakkledn. Rettighetshaver 424/166 (*Ballastveien 3*). Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet.

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være: vegetasjon, landskap, bebyggelse, infrastruktur, grunnforhold, overvann, sol og vind, støy, kulturmiljø, naturverdier og eventuelt annet relevant.

Planområdet er i dag ubebygget og området langs veien er tilgrodd etter at tidligere boligbebyggelse (Glombobrakka) ble revet etter brann på 1980-tallet. I nord og vest langs elva er området opparbeidet som uteoppholdsareal.



Figur 6.1: 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 6.2: Fra kommunens kaiområde sett sørover. Til venstre ses det høyereliggende området hvor det planlegges boliger. Friområde langs elva planlegges oppgradert.



Figur 6.3: Sti sørover langs elva. Ballastveien 5 ses bak trærne til venstre.



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

Figur 6.4: Planområdet sett fra elva, 1895. Området var bebygd fram til 1980-tallet.



7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Beskriv kort forholdene rundt planområdet. Omkringliggende bebyggelse, landskap, infrastruktur, byrom, kulturmiljø, naturverdier eventuelt annet relevant.

I sør og øst grenser planområdet mot et etablert, eldre boligområde - hovedsakelig med eneboliger og rekkehus. I vest ligger Vesterelva med Hutholmen og Kjerringholmen. Nord for planområdet er prosjektet Innseilingen (FMV6 med Ballastparken) under oppføring med boligblokkbebyggelse, parkeringskjeller, småbåthavn, offentlig bryggepromenade, nærmiljøpark og tilgjengeliggjøring av Ballastplanteområdet. Det er også regulert fergeleie for Byferga like nord for planområdet.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

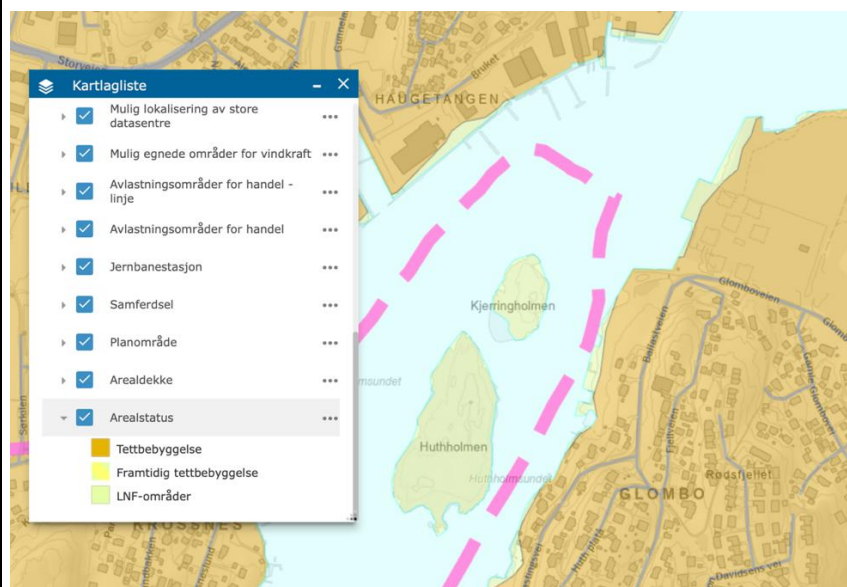
Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Fylkesplan for Østfold

Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc:
Formål tettbebyggelse. Noe LNF langs elvekanten.



Kommunen viser til utdrag fra fylkesplanen Østfold mot 2050:
«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

☐ Fylkesdelplan:
Kystsoneplan for
Østfold



☐ Andre fylkesdelplaner se Østfold fylkeskommunes nettsider	
--	--

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Kommuneplanens arealdel	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.  Formål LNF. Nåværende bebyggelse og anlegg i Ballastveien. Hensynssone flomfare langs elva, og hensynssone ras og skredfare lengst nord. <i>Det blir stilt spørsmål om hvorfor eksisterende boligeiendom gnr/bnr 424/146 er LNF? Bør den inkluderes i planarbeidet og reguleres til formål – altså bolig? Kommunen forsøker å finne svar på dette.</i>
☒ Kommuneplanens samfunnsdel	Overordnede mål om bærekraftig byutvikling, styrking av grønnstruktur og gode oppvekstmiljøer er relevante for vurdering av boligtypologi og friområder. Vekt på medvirkning og involvering av barn og unge
☒ Kommunedelplan for klima og energi	Overvannshåndtering og flomsikring.
☐ Kommunedelplan for kultur	
☐ Kommunedelplan for landbruk	

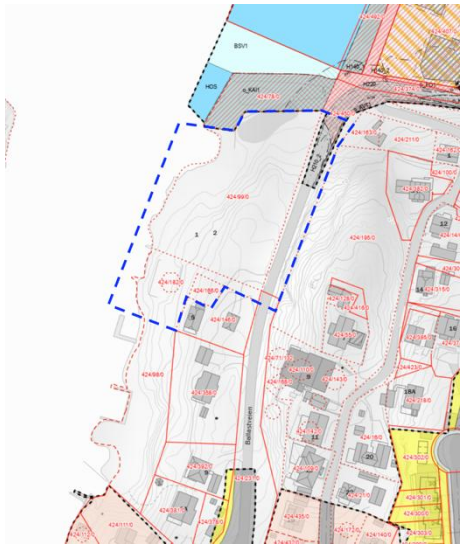


☒ Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
☒ Trafikksikkerhetsplan	
☒ Overvannsrammeplan	
☒ Kommunedelplan for naturmangfold	Registrert rødlistet art nær elva gjør naturverdikartlegging og avbøtende tiltak nødvendig. Planen må dokumentere samlet belastning og føre-var-prinsippet.
☒ Kommunedelplan for Aktive Liv	Frimerådet skal tilrettelegges for lek, aktivitet og rekreasjon med universell utforming. Tilgang til elva og stisystemer styrker mål om fysisk aktivitet og folkehelse.

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Formål, vedtaksdato, etc.  Planområdet er uregulert med unntak av en del av Ballastveien, se punkt under.
☒ Tilliggende reguleringsplaner	Formål, vedtaksdato, etc. Nordre del av planområdet grenser inn mot detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken, plan-ID 31071208, vedtatt 04.05.2023. Tilgrensende areal er regulert til offentlig kai, gang- og sykkelveg og kjørevei.
☐ 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	
☒ 2021 Statlige planretningslinjer for strandsonen	Viktig mtp beliggenhet ved elva og krav til offentlig tilgjengelighet. (Se PBL § 1-8, første ledd).
☒ 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Planen har målgruppe barnefamilier og friområde med leke- og aktivitetsfunksjoner. Retningslinjene krever at planlegging sikrer gode oppvekstvilkår og medvirkning. Dersom eksisterende leke-/ friområder bygges ned, skal det vurderes erstatningsareal.

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.



9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☒ Tiltaket krever konsekvensutredning	Etter forskriften § 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 KPA, og det er dermed vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram. Tema og hensyn som LNF-formålet skal ivareta vurderes dermed relevant å konsekvensutrede: Naturmangfold: Naturmangfold vurderes som relevant pga. en registrert rødlistet art på området nær elva. Det er ikke registrert spesielle naturverdier knyttet til vegetasjonen som har etablert seg siden brannen på 1980-tallet, men dette skal avklares gjennom naturverdikartlegging. Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives. Friluftsliv: Konsekvenser for friluftsliv vurderes som relevant å utrede da området i dag er registrert som et kartlagt friluftslivområde. Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives. Landskap: Endring av deler av planområdet fra LNF til boligbebyggelse kan gi virkninger for landskapet og tema vurderes dermed relevant å konsekvensutrede. Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives. <u>Kommunen peker på flere temaer man bør vurdere grundigere om skal utredes:</u> Økosystemtjenester: Friområdet langs elva gir rekreasjon,
---	--



flomdemping og biologisk mangfold. Endringer kan påvirke disse tjenestene. Noe grundigere redegjørelse.

Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål: Nedbygging av grøntområder. Planen må vurderes opp mot mål for klimagassreduksjon, naturmangfold, vannmiljø, etc. Nærheten til Vesterelva krever noe grundigere redegjørelse.

Klimaendringer: Hensynssone flomfare – risiko for flom og stormflo langs elva må utredes.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett.

Barn og unges oppvekstvilkår: Planen retter seg mot barnefamilier, men området er allerede i dag et friområde med leke- og aktivitetsapparater, bål plass og lignende, og brukes av barn og unge i lokalmiljøet. Friområdet vil reduseres og omformes dersom området bygges ut med boliger, noe som endrer tilgjengelighet, størrelse og kvalitet. Dagens bruk og kvalitet må vurderes opp mot foreslåtte endringer, om tiltaket svekker oppvekstvilkår og om det er behov for kompensierende tiltak/erstatningsareal. Medvirkning må sikres. Dette temaet bør være et eget KU-tema. (Dokka-sør kan være et mulig eksempel på utredning av dette temaet).

Drøfting:

Det bemerkes fra plankonsulent at det brukbare friområdet ikke nødvendigvis blir redusert. Imidlertid blir området som i dag er både et naturområde, som også har en stor verdi for opplevelsen av landskapsbildet, og friområdet redusert og bygget ut.

Det ble i møtet bemerket at forslaget



	om å omdisponere LNF-areal til boligformål utløser et omfattende utredningsbehov. Samtidig er det enighet om at utredningsomfanget skal være tilpasset og stå i forhold til tiltaket, uavhengig av planområdets størrelse. Dette ligger også innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 3-1, hvor det fremgår at planlegging ikke skal være mer omfattende enn nødvendig og skal bygge på realistiske økonomiske og ressursmessige forutsetninger. Det gjøres en nærmere vurdering av omfang av utredninger på de ulike temaene, og hvordan de presenteres. Dette vurderes nærmere når forslag til planprogram er utarbeidet, og endelig når planprogrammet vedtas.
☐ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

10. 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

<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>	<i>Kommunens kommentar</i>	<i>Kommentar</i>
☒ Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Det bør begrunnes hvordan boligtypologi og utnyttelse harmoniserer med overordnede føringer om fortetting og arealeffektivitet, gitt kommunens store boligreserve og høye eneboligandel. Utnyttelse, arkitektonisk uttrykk og tilpasning til landskap og eksisterende bebyggelse bør vurderes og begrunnes.	Plankonsulent mener man har forholdt seg til historisk bebyggelse når det gjelder avstand til sjø. Mener uttalelsene er noe uklare. Temaet vurderes og avklares i planprosessen.
☒ Uteoppholdsareal	Området er i dag etablert nærmiljøanlegg med lekeplass,	Plankonsulent uttrykker skepsis til at andre utbyggingsområder,



	<i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	aktivitetsapparater og friområde brukt av barn, barnehager og skoler. Det må belyses hvordan dagens funksjon som nærmiljøanlegg og møteplass ivaretas, og vurdere om det er behov for erstatningsareal eller kompenserende tiltak.	f.eks. «Innseilingen», trekkes inn i vurderingene av utomhusarealer. Innseilingen ivaretar påkrevd privat, felles og offentlig uteoppholdsareal i eget planområde.
☒	Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Barnetalsperson understreker krav om dokumentasjon av faktisk bruk av området til frilek og medvirkning fra barn og unge. Det bør videre beskrives hvordan innspill fra barn og unge påvirker utformingen.	
☒	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		
☒	Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Anbefaler krav om nytt fortau og veilys langs Ballastveien, vurdering av busstopp og trafiksikkerhet.	
☒	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Brannvesenet krever avklaring om slokkevann og brannkummer. Tekniske løsninger og kapasitet må dokumenteres.	
☒	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>	Området ligger utenfor definert sentrum og byområde jf. KPA, bestemmelsen om tilstrekkelig skolekapasitet gjelder før oppstart av reguleringsplan. Det er avsatt skole og barnehage i FMV5 Syd, men ikke politisk vedtatt at skole realiseres.	



☒ Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>		
☒ Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvannsløsning med direkte avrenning til Vesterelva bør vurderes. Vises til kravene i KPA. Utfordringer med fremmedvann, forutsettes at situasjonen er tilfredsstillende før nye bygninger tas i bruk. Tekniske løsninger og kapasitet må dokumenteres.	
☒ Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Registrert rødlistet art og mulighet for ballastplanter. Området er del av grønnstruktur og strandsone. Samlet belastning, naturmangfold og økosystemtjenester må vurderes.	Plankonsulent bemerker at det skal foretas naturregistreringer og konsekvensutredning som vil avklare dette.
☒ Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Området har stor landskapsverdi med åpen utsikt og vegetasjon som gir en naturopplevelse.	
☒ Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Området er et viktig friluftsområde og møteplass, særlig med økende utbyggingspress i nærområdet på FMV.	Ingen utbyggingsområder i nærheten har lagt dette området til grunn for å dekke krav til uteoppholdsareal.
☒ Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		
☒ Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>	Området ligger innenfor hensynssoner for både flom og skredfare i KPA.	
☒ Levekår og folkehelse	Kommunedelplan folkehelse og WHO fremhever betydningen av grønne lunger for trivsel og helse. Konsekvenser for folkehelse som følge av redusert	



	tilgang til friområder må vurderes.	
☐ Andre relevante temaer		

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

11. 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.

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

Hvem:	Hvordan:	Når:
Glombo og Rød velforening	Særmøte/arbeidsmøte vedr. programmering av friområde	I varslingsperioden, og evt senere, avhengig av innspill/behov
Barn og unge (barnehage, skole...)	Særmøte/arbeidsmøte vedr. programmering av friområde	I varslingsperioden, og evt. senere avhengig av innspill/behov

12. 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.

13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- Tilbakemelding fra FK teknisk drift, VA og Vei om eksisterende og krav til nye anlegg, behov for utbyggingsavtale.



- Planprosess. Administrasjonen forholder seg til bystyrets vedtak selv om de faglige vurderingene ligger fast. Med bakgrunn i bl.a. avvik fra arealformål i KPA er det en prosessrisiko knyttet til dette planarbeidet.
- Varslingsdokumenter og forslag til planprogram skal oversendes kommunen for gjennomlesning før høring og varsel om oppstart. Endringer som er gjort fra planinitiativ til varsel om oppstart og planprogram må fremkomme tydelig.

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

- Forslagsstiller stiller spørsmål om hva som er bakgrunnen for at Fredriksborgs eiendommer samt en eksisterende boligeiendom (Ballastveien 5) ble endret fra framtidig boligområde til LNF ved rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2011? Finnes det en vurdering rundt dette? Kommunen forholder seg til vedtatt plan, viser til Areal og samferdsels innspill som står i referatet fra intern høringsgruppe.
- Forslagsstiller stiller spørsmål ved om planene burde legges fram for regionalt planforum før varslings? Kommunen er i utgangspunktet usikker på hva man får ut av dette. Dette vurderes nærmere.

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:

Formål i kommuneplanen, som beskrevet over.

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

- ☐ Ja
☐ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Dette vurderer man nærmere i prosessen.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- ☐ Ja
☐ Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

Dette vurderer man nærmere i prosessen.

14. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

	Utbyggingsavtale	Merknader
☐ Kommunaltekniske anlegg		



☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

15. 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 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)

16. 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: Bestilles via Infoland/Norkart, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Bestilles via Infoland/Norkart, eller via digital planvarslingsløsning.

17. Fremdrift

Tidspunkt



Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Avtales nærmere
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	
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.	

18. Gebyr

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

19. 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.