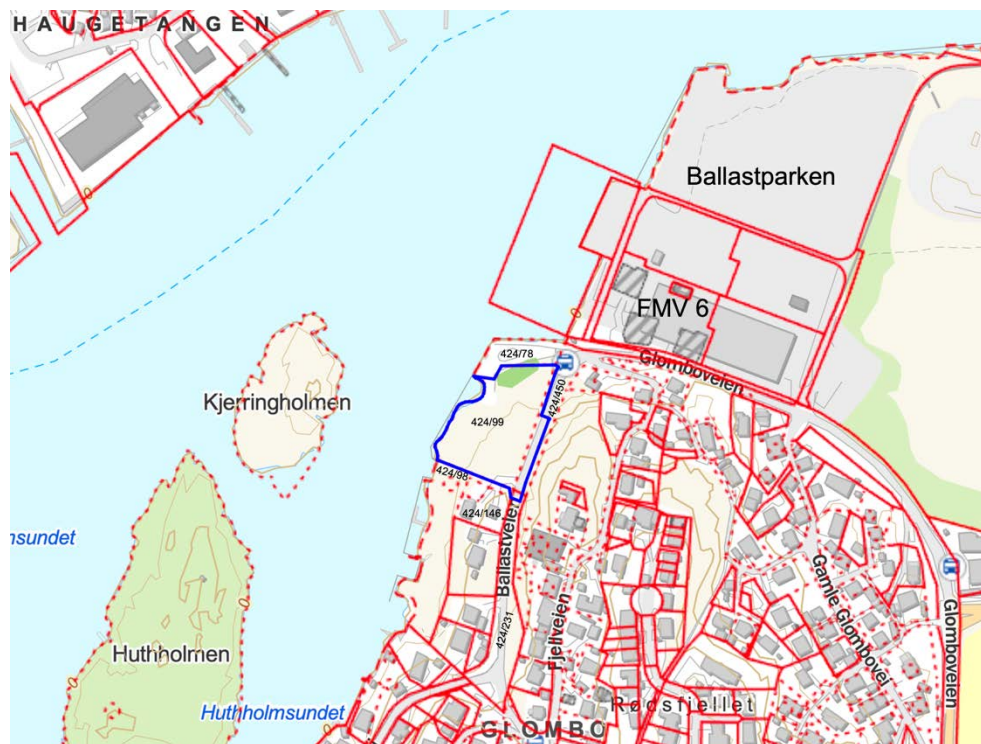


Planinitiativ

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): BALLASTVEIEN 1	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 424/99 og del av 424/450 og 424/231	
Plankonsulent og org.nr.: Griff Arkitektur AS, 987 529 490	
Adresse: Stadion 21, 1671 Kråkerøy	
E-post: kjersti@griffarkitektur.no	
Tlf: 979 50 828	
Forslagsstiller og org.nr.: Fredriksborg AS, 963 134 460	
Fakturaadresse: Storgata 5, 1607 Fredrikstad	



Figur b2: Planområdets avgrensning vist med blått. Eiendomsgrenser framgår med rødt.



Figur b3: Planområdet er i dag ubebygd og området langs veien er tilgrodd etter at tidligere boligbebyggelse ble revet på 1980-tallet. I nord og vest langs elva er området opparbeidet som uteoppholdsareal.



Figur b4: Planområdet sett fra Ballastveien, mot sørvest.

Avgrensning:

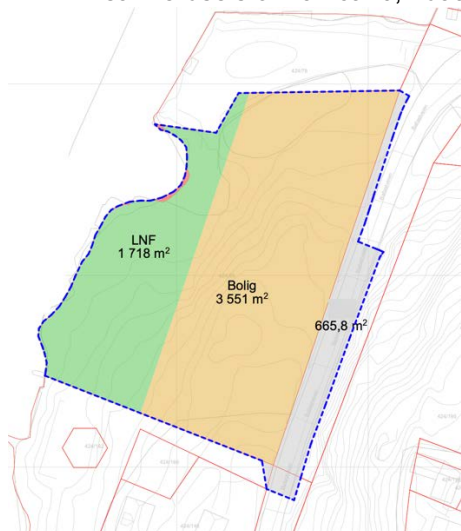
I nord grenser planområdet mot offentlig kai (424/78) og veiformål (424/450).
I øst inngår en del av Ballastveien (424/450 og 424/231), samt en liten del av 424/98 for evt. friskt.
I sør og vest følger plangrensen eiendomsgrense.

Størrelse på planområdet:

Ca. 6 daa.

I planen er dette tenkt fordelt på følgende formål:

- boligformål, ca. 3,6 daa,
- grønnstruktur, ca. 1,7 daa.
- samferdselsformål: ca. 0,7 daa



Figur b5: Foreløpig skissert inndeling av formål i planområdet: Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs elva og boligformål langs veien. I Ballastveien reguleres fortau, kjørevei og grøft/sideareal slik det er regulert langs FMV6.

Eiendomsforhold/avtaler/servitutter:

424/99, 424/98: Fredriksborg AS

424/450: Ballastveien. Eiendommen er ikke tinglyst.

424/231: Ballastveien. Fredrikstad kommune

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.

Omgivelser:

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) under oppføring med boligblokkbebyggelse, parkeringskjeller, småbåthavn, offentlig bryggepromenade, nærmiljøpark og tilgjengeliggjøring av Ballastplanteområdet. Det er også regulert fergeleie for Byferga like nord for planområdet.

Infrastruktur, VA, etc.

Det legges opp til å videreføre regulert vei- og fortausformål i Ballastveien, slik det er regulert langs FMV6. VA- og overvannshåndtering vil vurderes og redegjøres for i planarbeidet.

Mulige konsekvenser og virkninger:

Prosjektet vil bidra til reetablering av boliger på tomte, slik den historisk har vært benyttet.

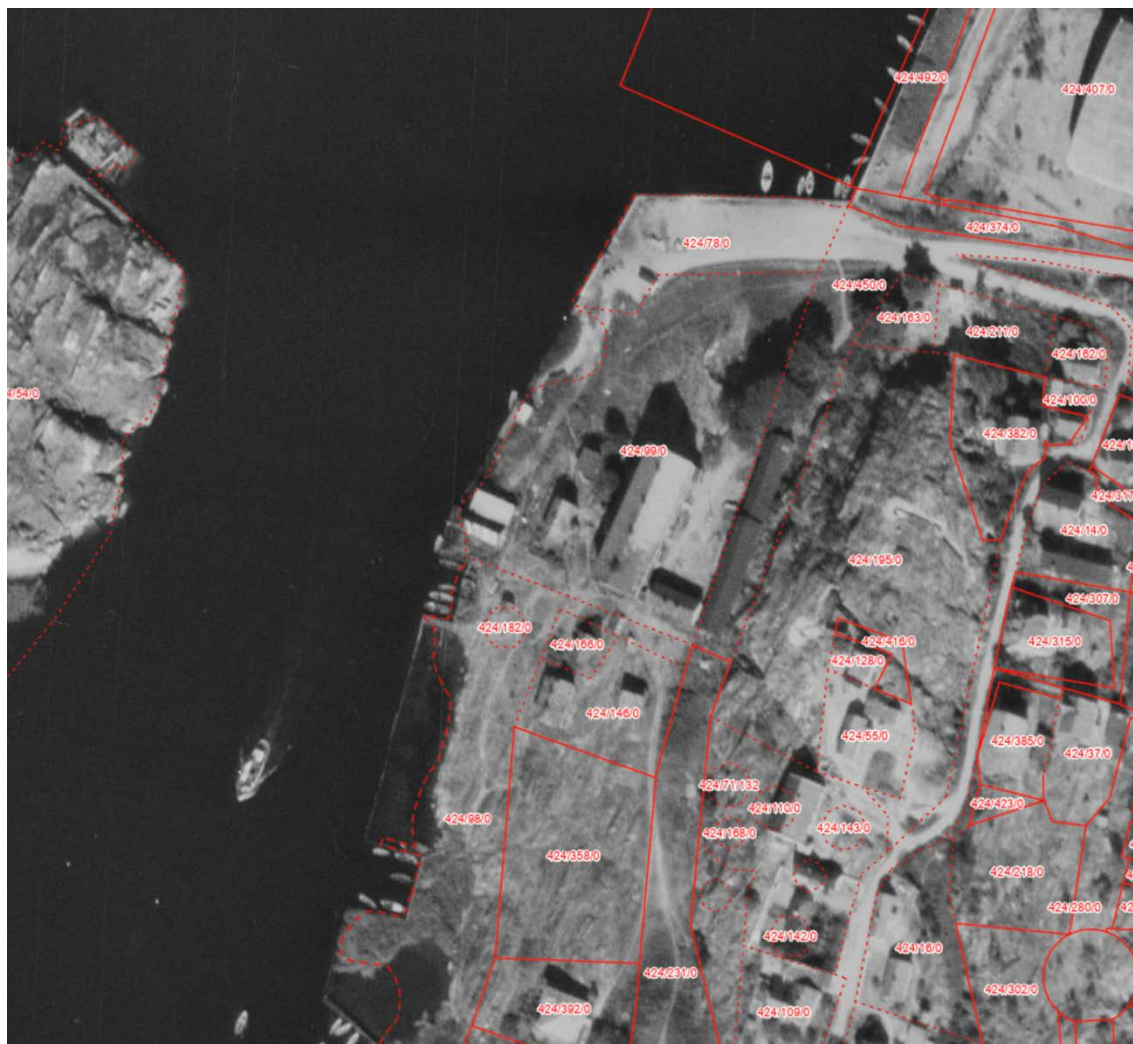
Fra slutten av 1800-tallet var tomte bebygd med Glombobrakka (arbeiderboliger), plankelager og lasteplass for Røds Brug. Brakka brant på 1980-tallet.

Ny boligbebyggelse planlegges med tilsvarende orientering som brakka, langs Ballastveien.



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

Figur b6: Planområdet sett fra elva, 1895. Området var bebygget fram til 1980-tallet.



Figur b7: Flyfoto fra 1947 med dagens eiendomsgrenser i rødt. Planområdet var bebyggt med Glombobrakka og uthus langs Ballastveien, og med mindre bolig-, uthus og driftsbygninger langs elva.

I dag er området nærmest elva er opparbeidet som leke-/uteoppholdsareal og friområde, og dette skal videreføres. Det vil vektlegges et tydelig skille mellom private uteplasser og elvebredden, slik at området oppleves allment tilgjengelig og åpent for alle. Etablering av boliger kan bidra til at friområdet langs elva oppleves tryggere å bruke («øyne på gata»).

Planområdet er en del av et ca. 10 daa stort areal langs elva som nå er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Ca. 70 % av LNF-formålet vil bli opprettholdt.

Bebyggelsen får en lignende skala som tidligere bebyggelse og vil ikke påvirke omgivelsene mht. utsikt, sol- og lysforhold.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges boligbebyggelse langs Ballastveien. Det er utarbeidet et foreløpig skisseprosjekt med til sammen 9 boenheter i kjede. Det er et overordnet mål at prosjektet skal appellere til barnefamilier, og være et supplement til mye annet nytt som bygges i dag. Forslagsstiller ønsker å etablere et prosjekt som vil tiltrekke seg barnefamilier til Fredrikstad.

Offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal skal opprettholdes langs elva.



Figur c1: Foreløpig skisseprosjekt. Boliger langs Ballastveien, offentlig friområde langs elvebredden.



Figur c2: Foreløpig skisseprosjekt sett fra Ballastveien: Eneboliger i kjede.



Figur c3: Foreløpig skisseprosjekt sett fra Vesterelva. Eneboliger i kjede. Mellom boligene planlegges en snarveiforbindelse via trapp mellom elvebredden og Ballastveien. Offentlig friområde langs elva.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig skisseprosjekt viser 9 eneboliger i kjede, gruppert i to rekker på henholdsvis 4 og 5 boenheter. Bebyggelsen er tenkt i 2 til 3 etasjer/halvplan, som trappes og tilpasses det skrånende terrenget. Bebyggelsen vil ikke være forstyrrende for siktlinjer til bakenforliggende bebyggelse. Derimot vil det være et tiltak som bidrar til en naturlig trapping mellom Innseilingen (FMV6) og eksisterende eneboligbebyggelse på Glombo.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Plangrep
Boligfortetting med tett, lav bebyggelse langs Ballastveien i eksisterende boligområde. Det reguleres nytt fortau langs veien. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal opprettholdes langs Vesterelva.
- Uterom og uteoppholdsareal
Private uteplasser tilknyttet hver bolig samt offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs elvebredden.
- Grønnstruktur
Stedlig vegetasjon opprettholdes og kompletteres med ny beplantning i det offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealet langs elva.
- Funksjoner
Boliger og fortau langs Ballastveien og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs elva.
- Arkitektur og estetiske forhold:
Et foreløpig skisseprosjekt er utarbeidet som utgangspunkt for planarbeidet, og rammer for arkitektur og estetikk vil avklares nærmere i planarbeidet. Planens bestemmelser skal sikre bebyggelse med form, farge og materialbruk som er godt tilpasset tomte og omgivelsene.
- Siktlinjer
Prosjektet vil ikke påvirke eksisterende siktlinjer pga. at den erstatter dagens vegetasjon som har etablert seg siden tidligere bebyggelse brant på 1980-tallet.
Omkringliggende bebyggelse og landskap i sør og øst ligger høyere, så prosjektet vil ikke danne silhuett i bylandskapet.
- Landskapstilpasning
Bebyggelsen vil utformes med form, skala, material- og fargebruk som harmonerer med terrenget og landskapet.

- Kulturminner

Prosjektet vil bidra til reetablering av boliger på tomte, slik den historisk har vært benyttet, jf. bilde av Glombobrakka nedenfor:



Brakka slik den fremstod i 1950. Foto: Halvdan Bjarne Johnsen.

Det er flere eldre, sefrakregistrerte hus i boligområdene rundt planområdet. Disse har i liten grad noen direkte påvirkning fra planområdet. Bebyggelsens tilpasning til omgivelsene vil vektlegges og vurderes i planarbeidet.

- Naturverdier

Det er i MDs naturbase registrert observasjon av en næringssøkende dvergdykker (fulgeart av nasjonal forvaltningsinteresse, rødlistet som sterkt truet) på området nærmest elva i 2010. Området nærmest elva vil opprettholdes som friområde. Planen vil medføre fjerning av vegetasjon langs Ballastveien, men denne antas ikke å ha vesentlig verdi mht. at den er relativt nyetablert siden brannen på 80-tallet. Sammenhengende blå-grønn struktur langs elva vil ivaretas i planen.

- Rekreasjonsverdier

Området er i kommunens kartløsning registrert som kartlagt friluftsområde knyttet til kyststien. Det er i hovedsak området nærmest elva som benyttes til opphold, og dette arealet vil opprettholdes som offentlig tilgjengelig friområde.

- Atkomst

Atkomst til boligene blir fra Ballastveien. Atkomst til offentlig uteoppholdsareal langs elva blir via området regulert til offentlig kai (Byfergeleie) nord for planområdet, som har direkte tilknytning til offentlig fortau og bryggepromenade langs FMV6 og den planlagte kyststien gjennom Ballastparken.

- Snarveger

Ferdse i dag skjer langs elva. I foreløpig skisseprosjekt er det tenkt etablert en ny snarvei via trapp gjennom boligformålet, mellom Ballastveien og elva.

- Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer

- Planområdet grenser til Fredrikstad byområde, og får sammenhengende gang-/sykkelforbindelse til sentrum.
- Glombo fergeleie (framtidig): 50 m
- Bussholdeplass ved FMV6: 150 m, og i Selma Nygrens vei: 450 m
- FMV Vest/Helsehuset/Stadion: 1,5 km
- Barnehage: 600 m
- Rød skole: 1,4 km
- Kråkerøy ungdomsskole: 2,3 km

- Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Bil- og sykkelparkering løses ved hver bolig, iht. gjeldende krav.

- Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Overvann håndteres på egen grunn etter gjeldende krav.

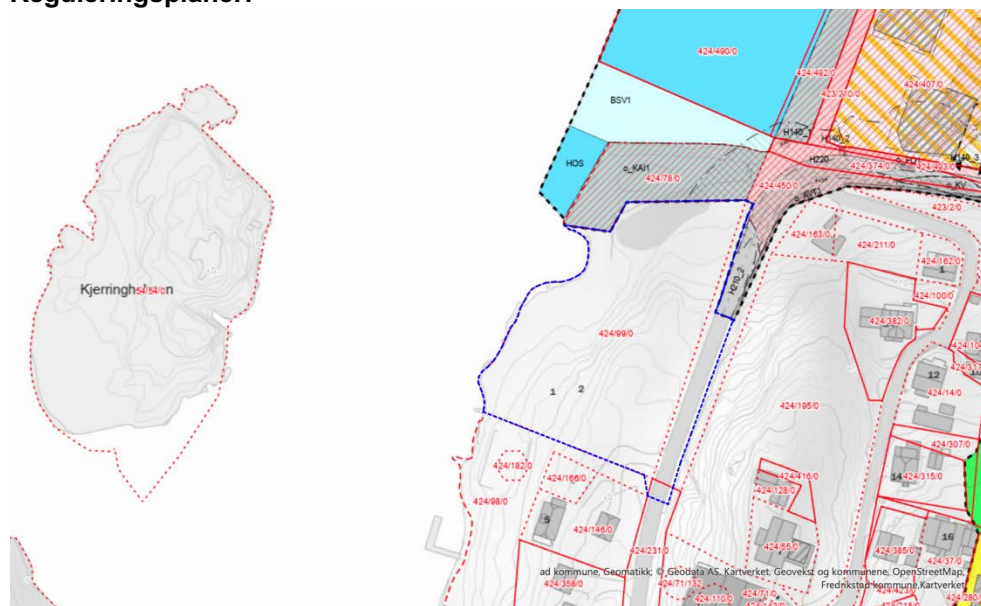
Prosjektet knyttes til offentlig vann og avløp. Status og behov avklares i plansaken.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planlagt bebyggelse vil føye seg inn i rekken av bebyggelse langs Vesterelva og Ballastveien, og skala tilpasses denne. Bebyggelsen vil ikke danne silhuett i bylandskapet pga. Rødsfjellet i øst med bebyggelse og grønnstruktur. Farge- og materialbruk skal være tilpasset stedlige forhold og landskapet.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

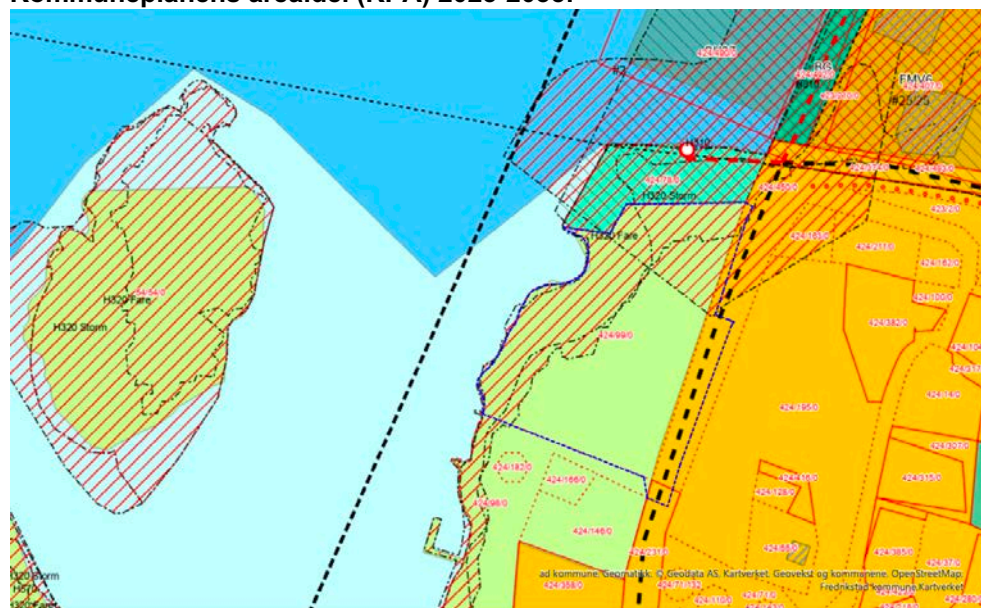
Reguleringsplaner:



Figur g1: Planområdet vist med blå linje i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

Planområdet er uregulert. 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.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035:



Figur g2: Planområdet vist med blå linje i forhold til kommuneplankartet.

I KPA er planområdet avsatt til LNF-formål (lysegrønt felt), byggeområde (orange felt) og hensynssone flomfare (rød skravur). Langs Ballastveien er det avsatt trasé for eksisterende tursti (svart, stiplet linje).

Avvik fra KPA:

Regulering av en del av planområdet til boligformål vil ikke være i tråd med LNF-formålet i KPA.

Begrunnelse:

Bebyggelsen planlegges hvor det fra 1880- til 1980-tallet lå arbeiderboligbebyggelse (Glombobrakka).

I KPA fra 2002 var tomte avsatt til byggeområde. Fredriksborg kjøpte arealet i 2011.

I 2011 endret kommunen formålet på Fredriksborgs eiendom til LNF, uten å informere grunneier. Av planbeskrivelsen framgår det at bakgrunnen var å følge opp fylkesplanen og å bedre kommunens arealregnskap.

Fredriksborg har i lang tid jobbet for å endre planstatus på eiendommen.

I 2017 sendte Fredriksborg innspill til rullering av KPA om endring til byggeformål. Dette ble ikke tatt til følge i planen som ble vedtatt i 2020, begrunnet med at «*Det legges ikke ut nye LNF-områder til utbygging i tettstedet i denne rulleringen.*» Ved rulleringen av KPA i 2023 ble det kun åpnet for å endre formål i byområdet. Planområdet ligger på grensen til byområdet.

Oppsummering av kommunens tilbakemelding på innspillet til KPA i 2017, med forslagsstillers kommentar:

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum.

Forslagsstillers kommentar: Ca. 70 % av det sammenhengende LNF-området vil opprettholdes. Reguleringsplanen vil sikre opprettholdelse av et offentlig tilgjengelig friområde langs elva, direkte tilknyttet elvepromenade langs FMV6 og kyststi gjennom Ballastparken i nord, og turveitrasé sørover langs Ballastveien. Kvaliteten på friarealene heves ved å lage bl.a. grill- og kajakkplass – i tråd med den lokale velforeningens ønsker. Boligene plasseres langs veien, på området som i dag er gjengrodd etter at tidligere boligbebyggelse brant på 1980-tallet.

2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet.

Forslagsstillers kommentar: Eksponeringen mot Glomma og virkningen på landskapsbildet er begrenset. Glombo er ikke noe urørt kystlandskap. Bymessigheten i området gjenspeiles i at byggeforbudet i 100-metersbeltet først gjelder fra Tankodden og utover. Eiendommen var bebygd med flere bolig- og driftsbygninger knyttet til Røds Brug frem til 1980-tallet. Det pågår utbygging og fortetting i området, bl.a. på FMV6, og tomte grenser til Fredrikstad byområde.

3. Ønsket om et redusert transportbehov.

Forslagsstillers kommentar: Det planlagte fergeleiet på nabotomten vil gjøre området til et lokalt knutepunkt og området får sammenhengende gang- og sykkelforbindelse til sentrum. Stedstilpasset fortetting rundt lokale knutepunkt er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og sentrale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

4. Hensynet til skoledekningen i området.

Forslagsstillers kommentar: I henhold til kommuneplanen skal både barnehage- og skoletomt avsettes på FMV5 Syd, kun 350 m øst for planområdet. slik at både barnehage- og skolekapasiteten i nærområdet vil øke.

Vi viser til vedlagt presentasjon og notat fra forslagsstiller for nærmere redegjørelse og begrunnelse.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Grenser, servitutter, rettigheter m.v.
Eiendommen har usikre grenser og det er behov for oppmåling/påvisning av eiendomsgrenser.
- Berørte grunneiere:
*Forslagsstiller er grunneier i planområdet (424/99).
Ballastveien (424/450) er ikke tinglyst, men veien er registrert som kommunal vei.
Fredrikstad kommune er grunneier av søndre del av Ballastveien (424/231)*
- Berørte naboer:
Mht. sikt-, sol- og trafikkforhold vil naboer i liten grad berøres da planområdet ligger lavere enn omkringliggende bebyggelse. Planlagt bebyggelse er begrenset og vil i liten grad påvirke trafikkbildet i nabolaget.
- Lokalsamfunn og velforeninger
Planen sikrer opprettholdelse av et offentlig tilgjengelig friområde langs elva.
- Overordna myndigheter:
Boligformål er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, jf. kap. G ovenfor. Utredning og begrunnelse for dette blir del av plandokumentasjonen som skal vurderes av overordna planmyndigheter. For øvrig tas det sikte på å utarbeide plan iht. overordnede planer og føringer.
- Naturmangfold:
Forholdet til naturmangfoldloven vurderes og dokumenteres iht. gjeldende krav i planarbeidet.
- Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)
Planen skal sikre utbygging iht. gjeldende krav til klimavennlige og bærekraftige løsninger, og med hensyn til grunn- og miljøforhold på stedet. Dette vurderes og dokumenteres iht. gjeldende krav i planarbeidet.
- Kulturminner, kulturmiljø:
Planen vurderes ikke å gi konsekvenser for kulturminner/kulturmiljø.
- Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse:
Planen skal sikre god estetisk utforming med farge- og materialbruk som harmonerer med naturgitte og bygde omgivelser.
- Barn og unges oppvekstsvilkår:
Boligprosjektets målgruppe er barnefamilier. Etablering av boliger ved et eksisterende, offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal kan gi positive virkninger for barn/unge mht. økt trygghet når friområdet langs elva blir synlig fra omkringliggende bebyggelse («øyne på gata»).

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder og metode for risiko og sårbarhetsanalyse fra 2017, og følge planforslaget.

Kjente risiko og sårbarhetstema for planområdet:

- Flomfare langs elva.
- Grunn-/stabilitetsforhold.

ROS avklares nærmere i planarbeidet og det sikres løsninger som reduserer eller fjerner risiko for uønskede hendelser.

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

Hvilke naboer skal varsles

Naboliste genereres ved (digital) planvarsling, basert på registrerte hjemmelshavere i matrikkelen. Omfang avklares med planmyndighet før varsling.

Andre direkte berørte grunneiere
Fredrikstad kommune

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

Forslagsstiller vil gå i dialog med velforeningen etter oppstartsmøte med kommunen. Planinitiativet oversendes Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg og det avholdes informasjons- og drøftingsmøte med utvalget. Referat sendes Fredrikstad kommune og vedlegges til planutvalgets behandling av planinitiativet. Medvirkningsprosesser avklares i oppstartsmøtet og vurderes basert på innspill til varsel om oppstart.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (KU), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes å utløse krav om KU;

- 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. Området er avsatt til LNF-formål. Da boliger ikke er i samsvar med formålet i kommuneplanens arealdel er det vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram.

- Relevante utredningstema:
En del av eiendommen ønskes endret fra LNF- (Landbruks-, Natur- og Friluftsliv) til boligformål. Tema og hensyn som LNF-formålet skal ivareta vurderes dermed relevant å konsekvensutrede.

Basert på dette er relevante utredningstema **uthevet** i punktlisten under. Virkninger for de øvrige tema i listen belyses og vurderes i planbeskrivelsen etter gjeldende retningslinjer for reguleringsplanarbeid:

- **Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven:** Naturmangfold vurderes som relevant pga. registrert rødlistet art på området nær elva. Vegetasjonen som har etablert seg siden brannen på 80-tallet antas ikke å være av spesiell verdi.
- Økosystemtjenester: Dekkes inn i tilstrekkelig grad av KU Naturmangfold.
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål: Vurderes ikke å bli vesentlig berørt av planen.
- Kulturminner og kulturmiljø: Planen innebærer en reetablering av boliger på tidligere Røds Brug, og med henblikk på historikken på tomte. Planen vurderes ikke å påvirke tema i vesentlig grad.
- **Friluftsliv:** Friluftsliv vurderes som relevant da området i dag er registrert som et kartlagt friluftslivområde.
- **Landskap:** Endring fra LNF til bebyggelse kan gi virkninger for landskapet og tema vurderes dermed relevant å konsekvensutrede.
- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy): Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
- Vannmiljø, jf. vannforskriften: Planen vurderes ikke å påvirke tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser: Vurderes ikke som relevant, da området verken tidligere eller i dag inneholder dyrka mark eller andre jord-/land-/skogbruks-/mineralinteresser.

- Samisk natur- og kulturgrunnlag: Ikke relevant.
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger: Prosjektet er begrenset og innebærer fortetting i eksisterende boligområde ved byområdet med etablert og planlagt infrastruktur, gang/sykkelforbindelser og kollektivtilbud, og vurderes ikke å påvirke transport- og energibehov i vesentlig grad.
- Beredskap og ulykkesrisiko: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad.
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad.
- Barn og unges oppvekstvilkår: Planen opprettholder allment friområde og boliger kan bidra til tryggere ferdsel langs elva. Tema dekkes inn i tilstrekkelig grad under KU friluftsliv.
- Kriminalitetsforebygging: Planen vurderes ikke å påvirke kriminalitet i vesentlig grad.
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav til god estetisk, stedstilpasset utforming ivaretas.
- Utredningsalternativer
 - 0-alternativ: Dagens situasjon – ubebygd
 - Alt 1: Utbygging i planområdet iht. skisseprosjekt i dette planinitiativet.