

Til grunneiere, naboer, berørte parter, offentlige og private høringsinstanser

Deres referanse:

Ballastveien 1, plan-ID 3107 1239

Vår referanse:

333262

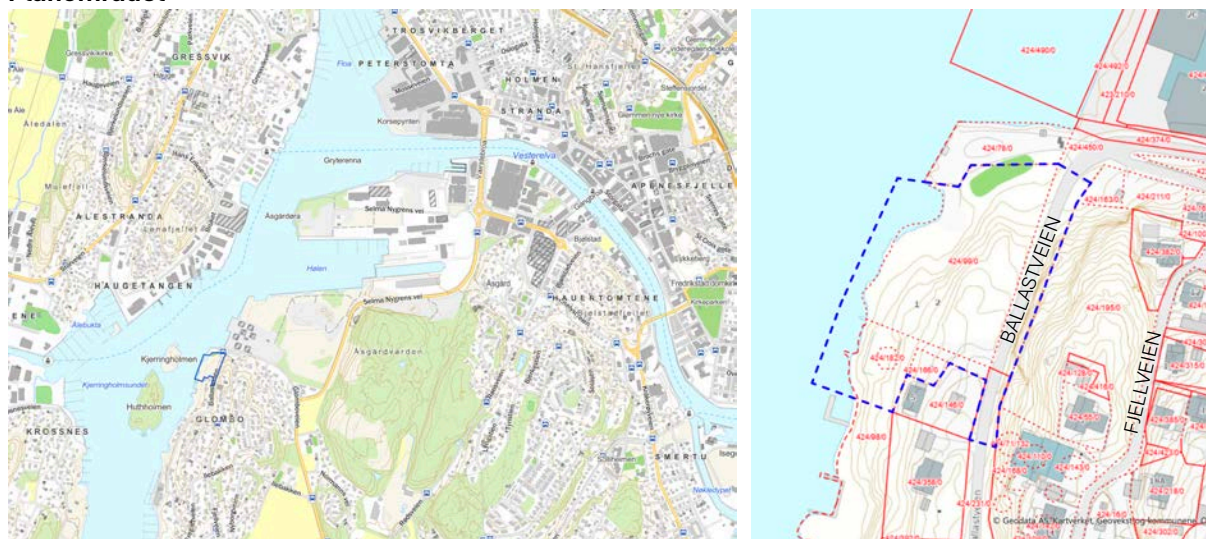
Dato:

24.03.2026

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID DETALJREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING FOR BALLASTVEIEN 1 PLAN-ID 3107 1239, FREDRIKSTAD KOMMUNE

På vegne av forslagsstiller Fredriksborg Eiendom AS varsler vi med dette om oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning for Ballastveien 1, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8. Forslag til planprogram sendes samtidig på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-9. Vi varsler samtidig om at det kan bli aktuelt å innlede forhandlinger om utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, jf. pbl kap. 17. Vi varsler også iht. pbl 12-10 tredje ledd om at det denne saken kan bli aktuelt med felles plan- og byggesaksbehandling etter pbl § 12-15. Det vil si at rammesøknad kan nabovarsles samtidig som at reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn, rammesøknaden behandles parallelt med planen og rammetillatelse til ny bebyggelse kan gis samtidig som reguleringsplanen vedtas. Det blir altså ikke ny nabovarsling i byggesak dersom den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i 21-3 femte ledd.

Planområdet



Figur: Til venstre; Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, markert med blått. Til høyre; Planområdet (varslingsgrense) vist med blått i forhold til eiendomsgrenser (røde linjer).

Planområdet ligger langs Ballastveien på Glombo, nordvest på Kråkerøy, og grenser inntil Fredrikstad byområde. Planområdet (varslingsgrensen) har et areal på ca. 10 daa. Plangrensen vil kunne tilpasses/redueres ifbm. at bebyggelse og anlegg blir mer detaljert avklart i planarbeidet.

Eiendommer som helt eller delvis inngår i varslet planområde:

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

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 bebyggt, 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.

Skisseprosjekt for planområdet er presentert i vedlagt forslag til planprogram, og er justert for å imøtekomme Bystyrets krav ved behandling av planinitiativet. Planinitiativet er iht. gjeldende krav vedlagt dette varselet om planoppstart, men skisseprosjektet som er vist der er altså senere revidert. *Planprogrammet* viser siste oppdaterte status for planlagt bebyggelse og anlegg.

Forholdet til gjeldende planer

Planområdet er hovedsakelig uregulert og avsatt som område for tettbebyggelse i fylkesplan for Østfold, og til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Gjeldende planstatus er nærmere omtalt i vedlagt forslag til planprogram.

Forholdet til konsekvensutredningsforskriften

Det er vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) med planprogram. Aktuelle utredningstemaer er naturmangfold, friluftsliv og landskap. Se planprogram for nærmere omtale av KU-tema, utredningsalternativ og -metode.

Informasjon og medvirkning

Informasjon om planarbeidet kan finnes på Fredrikstad kommunes hjemmeside:
<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/samfunn-planarbeid-medvirkning/hoeringer-og-kunngjoeringer/#section-2>

Nærmere informasjon om medvirkningsopplegg finnes i vedlagt forslag til planprogram.
Spørsmål om planarbeidet kan rettes til undertegnede.

Innspill til oppstart av planarbeidet og/eller til forslag til planprogram sendes per e-post til kjersti@griffarkitektur.no eller per post til Griff Arkitektur AS, Stadion 21, 1671 Kråkerøy, innen **12.05.2026**.

Videre saksgang

Etter innspillsfristen vil planprogrammet bearbeides og sendes kommunen for politisk behandling og fastsetting. Konsekvensutredning og planforslag vil deretter utarbeides, og sendes Fredrikstad kommune til førstegangs behandling. Alle innspill som mottas til planprogram og planoppstart vil bli vedlagt og kommentert når plandokumentene sendes til kommunen.

Etter førstegangs behandling av planforslaget blir planen sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Naboer og myndigheter får da en ny anledning til å komme med merknader og innspill til planforslaget. Deretter vurderes høringsinnspillene, planen bearbeides og sendes til politisk sluttbehandling og vedtak (godkjenning). Vedtatt detaljreguleringsplan skal følges når det søkes om byggetillatelse i planområdet.

Med vennlig hilsen



Kjersti Grotle

arkitekt | plankonsulent | **Griff Arkitektur AS**
kjersti@griffarkitektur.no | +47 979 50 828
Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway