

Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstiller kommentarer:

Wilberg Park – detaljreguleringsplan

PlanID 1219

Fredrikstad kommune

Dato: 23.01.2025, revidert 07.08.2025

Innsender og dato	Forslagsstillerens kommentar
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 11.09.2024 DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: - Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter - Transport av farlig gods - Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg - Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)	Reguleringsplanen berører ikke DSB's ansvarsområde. Nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter.
Mattilsynet, datert 18.10.2024 1: Vi forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, økes om nødvendig. Utbyggingen må ikke påvirke leveringssikkerheten i området, og resten av kommunen. 2: Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivarettatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett.	1: Som en del av en byggesøknadsprosess skal kommunen vurdere alle nødvendige hensyn som omhandler vann, avløp og overvann før byggetillatelse gis. Leveranse av drikkevann og slokkevann dimensjoneres ihht. gjeldende krav og vil ikke påvirke leveringssikkerheten i området. 2: Plan- og bygningsloven §27-1, første ledd stiller krav til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Vann – og avløpstekniske løsninger skal godkjennes av Teknisk drift. Anlegg som kommunen skal overta til drift og vedlikehold skal bygges iht. kommunens VA-norm. Omlegging/endring av private ledninger inne på tomte må avklares/godkjennes av ledningseier.

Forsvarsbygg, datert 17.10.2024 Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ingen merknader til planarbeidet.	Tas til etterretning.
Sameiet Vinje Terrasse 2, datert 16.10.2024 1: Sameiet er positive til utbyggingen, og til etableringen av nærmiljøparken på det som i dag fremstår som ustelt, i et område som ellers er park-/hagemessig opparbeidet fra Rolvsøyveien i vest til Bratthammeren i øst. 2: Området der nærmiljøparken er planlagt, er det flatt der stien går, men det er en 3-5 meter bratt skråning opp til grensen til sameiets eiendom. Skråningen mot sameiets eiendom er ca 60 meters lang. Sameiet har på dugnad, og i forståelse med grunneier, holdt skråningen fri for "villniss" slik at den ikke skal gro igjen. 3: Sameiet har følgende kommentarer til detaljregulering av Wilberg park: - nærmiljøparken bør opparbeides helt opp til grensen til vårt eiendom 208/1558/0 slik at skråningen omtalt ovenfor også inngår i det parkmessig opparbeidede området. - før nærmiljøparken etableres må ansvarsforholdene vedr fremtidig vedlikehold være avklart og sikres.	1: Tas til etterretning. 2: Tas til etterretning. 3: - Planområdet og regulert formål LEK er allerede lagt helt inntil eiendomsgrensen mot gnr/bnr 208/1558/0. Sameiet eier også litt areal (stripeareal, 1-3 meter bredt) mellom internveien som går parallelt med eiendomsgrensen, selv om dette arealet kanskje ikke oppleves som en del av sameiets areal. - Nærmiljøparken er regulert med offentlig eierform. Det innebærer at den skal overdras av Fredrikstad kommune. Ansvarsforholdene til fremtidig vedlikehold forventes å bli avklart gjennom en utbyggingsavtale. I revidert planbeskrivelse er dette omtalt mer grundig i kapittel 2.5.
Statsforvalteren, datert 20.10.2024 <u>1: Avløp (innsigelse)</u> Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i	1: Det aktuelle renseanlegget som er under oppføring på Øra er omtalt i oppdatert planbeskrivelse kapittel 5.13.

ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning. Vi kan ikke se at denne tematikken er omtalt i plandokumentene. 2: Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Dersom planforslaget ønskes vedtatt kan det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. På denne bakgrunnen fremmer vi innsigelse til planforslaget. Kommunen kan løse innsigelsen ved å innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Rekkefølgebestemmelsen må formuleres som et krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Av hensyn til utbygger-/beboerinteresser bør rekkefølgekravet vurderes knyttet til igangsettingstillatelsen. 3: Støy Foreslått reguleringsbestemmelse 4.2 kan fremstå noe uklar. Bokstav a) i bestemmelsen krever stille side og minst ett soverom mot stille side, mens bokstav b) omtaler støyreducerende tiltak for å sikre at nødvendige grenseverdier overholdes. Vi minner om at stille side er en side av bygningen/boenheten uten at det er nødvendig med tiltak på eller ved fasade. Vi forutsetter derfor at bokstav a) ivaretas og følges opp slik intensjonen er i T-1442/2021. Som et tilleggskrav vil vi anbefale at bokstav b) følges opp, men den bør omformuleres slik at det er tydeligere hva kravet innebærer og at den ikke kommer i konflikt med bokstav a) i reguleringsbestemmelsen.	2: Statsforvalteren har ved brev datert den 29.04.2025 trukket innsigelsen. Tillatelser til utbygging kan likevel ikke gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder renskrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Bestemmelser knyttet til avløpsrenseanlegg er på bakgrunn av dette ikke innarbeidet i reguleringsplanen. 3: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er justert og ikke lenger bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen.
--	--

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 02.10.2024 1: I forbindelse med utredning av grunnforhold i den aktuelle plansaken er det påtruffet sprøbruddsmateriale innenfor planområdet. Det er i noen av borepunktene påvist sensitiv og siltig kvikkleire. 2: Dokumentasjonen viser at det er avklart tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred så lenge man sørger for at tiltaket prosjekteres og gjennomføres med tilfredsstillende konstruksjonssikkerhet (TEK17 §10-2) i alle faser av prosjektet. Det må stilles krav til geoteknisk prosjektering og utarbeides kontrollplaner med tilhørende kontrollregimer for å sikre at tiltaket ikke utløser områdeskred. 3: Vi forutsetter at hensynssone H310 – Skredfare innarbeides i plankartet og at det knyttes bestemmelser til faresonen som sikrer at forutsetninger i rapport fra RIGeo legges til grunn for realisering av planen.	1: Tas til etterretning. 2: I bestemmelsene er det stilt krav om at fremtidige prosjektering skal sikres i tråd med føringene i NVE's veileder nr. 1/2019 (sikkerhet mot kvikkleireskred) og anbefalingene i utført kartlegging av områdestabiliteten, dokumentet «vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022 sist revidert 06.02.2024». 3: Hensynssone H310 er innarbeidet i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til faresonen i tråd med NVE sitt innspill.
Østfold Fylkeskommune, 26.09.2024 1: FNs bærekraftsmål FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. FNs bærekraftsmål er ikke spesifikt omtalt i reguleringsplanens dokumenter, men flere av bærekraftsmålene er likevel diskutert i planbeskrivelsen. 2: Estetikk Estetikk for planområdet er omhandlet i bestemmelsene § 3.1.1 f-j. Bestemmelse g) er utformet på en generell måte. Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med funksjon og egenart. Hva som er tidsmessig og god estetisk utforming, vil kunne variere fra ulike ståsted. Kommunen kan vurdere å omformulere denne, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler når søknad om tiltak skal behandles. 3: Det samme gjelder bestemmelse i), hvor bebyggelse skal planlegges ut ifra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Hva som ligger i	1: De relevante hensynene som bærekraftsmålene er ment å ivareta, vurderes å være i tilstrekkelig grad omtalt i plandokumentene. 2: Det er riktig at bestemmelsene er relativt generelle. Det er imidlertid supplerende bestemmelser i bokstav f, som har en klar referanse til bebyggelsen som er illustrert og omtalt i planbeskrivelsen. Vi kan derfor ikke se at det vil bli problemer knyttet til å forvalte dette i byggesaksbehandlingen. For øvrig er utforming/arkitektur tilpasset innspill fra kommunens arkitektgruppe, og estetikk har vært gjenstand for grundige vurderinger gjennom planprosessen. 3: Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at bebyggelsen oppføres med en god terrengtilpasning. Bestemmelsen er

denne bestemmelsen, kan være et tolkningsspørsmål. Kommunen kan vurdere å utdype denne, eller stramme den opp, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler i ettertid. 4: Forslagsstiller har kommentert innspillet fra Viken fylkeskommune at der er lagt vekt på god arkitektur og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i området, ved at reguleringsplanen stiller krav om estetisk redegjørelse som en del av framtidig rammesøknad. Østfold fylkeskommune mener at det i reguleringsbestemmelsene også bør settes kvalitative krav til hva en slik redegjørelse skal inneholde. 5: Barn og unge I planbeskrivelsen kommer det fram at forslagsstiller har vært i kontakt med Wilbergjordet barnehage, tilgrensede beboere/sameiere, Trara lokalsamfunnsutvalg og Trara skole, hvor tema har vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet. Det er i reguleringsbestemmelsene 3.1.2 Lekeplass (LEK) gitt bestemmelser om nærmiljøpark der det også skal etableres en kvartalslekeplass. Gjennomføringen er sikret i rekkefølgebestemmelse 5.3 2 og 3, hvor turvei, nærmiljøpark og kvartalslekeplass skal være etablert før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggeprosjektet. Østfold kommune mener at dette sikrer barn og unges behov for en lekeplass og samlingssted godt. 6: Støy Området er eksponert for trafikkstøy fra fv. 109 Rolvsøyveien. De foreslåtte reguleringsplanbestemmelser om støy er upresise. Støyberegningene i støyrapporten som følger planforslaget viser at ett av de to leilighetsbyggene får støynivå over gjeldende grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) tabell 2, på fasaden. I støyrapporten anbefales det derfor å fastsette bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak for de boligene hvor grenseverdiene ikke lar seg overholde. De foreslåtte avbøtende	oppdatert slik at intensjonen kommer mer tydelig frem, at synlige fyllinger og skråninger skal begrenses 4: I oppdaterte bestemmelser er det henvist til konkrete kvalitative krav skal omtales i estetisk redegjørelse. 5: Tas til etterretning. 6: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er ryddet opp i, gjort entydige og justert slik at det ikke lenger er bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i bestemmelsene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av Fredrikstad kommune. Slik det fremgår av vedlagt støyanalyse, datert 21.06.2023 og plankartet, vil området der det planlegges
---	---

tiltakene er tatt inn i planbestemmelse 4.2 a). De avbøtende tiltakene er følgende: · alle boenheter skal ha én stille side, · minst ett soverom skal plasseres mot stille siden og · alle boenheter skal ha tilgang til stille egnet uteoppholdsareal Samtidig fastsetter reguleringsplanbestemmelse 4.2 b) at grenseverdiene i T-1442 skal overholdes og at nødvendige tiltak for å sikre dette må gjennomføres. Dette gir liten mening, ettersom støyrapporten angir at grenseverdiene ikke lar seg overholde. Det er nettopp derfor de avbøtende tiltakene er tatt inn i bestemmelse 4.2 a). 7: Vi mener også det må tydeliggjøres at planforslaget er i strid med Kommuneplanens bestemmelser om støy. Kommuneplanens bestemmelse § 24.2 gjør grenseverdiene som er angitt i T-1442/2021, tabell 2, juridisk bindende. 8: Støv og luftkvalitet ROS-analysen angir at området også er eksponert for «noe luftforurensing», uten at vi kan se at det er skrevet noe mer om dette i resten av plandokumentene. Iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) bør bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning lokaliseres der det er egnede lokalklimatiske forhold, med god luftkvalitet og utskifting av luft. Det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteoppholdsarealer. Det kan også være samspillseffekter mellom 3 støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Dersom området er berørt av gul eller rød sone for lokal luftforurensning bør det i denne saken tas ekstra hensyn i planleggingen, ettersom området og fasaden på planlagt ny bebyggelse er berørt av støy over grenseverdiene i T-1442 tabell 2.	uteoppholdsareal bli liggende i hvit støysone. Tiltakene er videreført i den reviderte versjonen av bestemmelsene. Se tidligere kommentar og revisjon av de delene av bestemmelsene som omhandler støy. 7: Avviket fra kommuneplanen er omtalt mer grundig i revidert planbeskrivelse kapittel 7.1. 8: I ROS-analysen i kapittel 5.17 beskrives <u>dagens</u> situasjon, der området er ubebygd. En mindre del av bebyggelsen er eksponert for trafikkstøy, med gul støysone. I Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge» er området anvist med grønn sone. I denne ROS-analysen står det nevnt at området er noe eksponert for støy- og luftforurensning. Dette er omtalt mer grundig i kapittel 5.16. Nye blokker vil ha en skjermingseffekt mot FV109, og dette vil ha positiv påvirkning mot både støy- og luftforurensning. Dette er mer omtalt i planbeskrivelsen kapittel 7.8. I ROS-analysen kapittel 7.14 omtales <u>fremtidig</u> situasjon, ved ferdig gjennomført prosjekt. I denne sammenheng legges det til grunn at LEK er i hvit støysone, og bebyggelsen vil også fungere som en skjerming mot støykilden FV109. Vår vurdering er derfor at i en fremtidig situasjon, vil det ikke være snakk om nevneverdig luftforurensing innenfor prosjektområdet. Dette er nærmere
--	---

9: Kulturarv - Arkeologi I innspill til reguleringsplanen ba Viken fylkeskommune om at hensynet til automatisk fredede kulturminner blir hensyntatt ved en egen bestemmelse. Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelse § 2 a.	omtalt i revidert planbeskrivelse kapittel 5.16. 9: Tas til etterretning.
Bane Nor, datert 05.09.2024 Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.	Tas til etterretning.
Fortidsminneforeningen, datert 21.10.2024 Etter vår vurdering vil dette planforslaget ikke berøre kjente registrerte kulturminner, verken innenfor eller i nærområdet. Wilberg er heller ikke omtalt i Fredrikstad kommunes vedtatte kulturminneplan. Vi ser derfor ingen grunn til å komme med ytterligere merknader til denne reguleringsplanen.	Tas til etterretning.