

Detaljreguleringsplan for Tunborg – Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers kommentar

Varsling av planoppstart

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet den 20. desember 2022 i Sarpsborg Arbeiderblad og direkte til berørte parter, samt digitalt på kommunens hjemmesider. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 9 uttalelser.

Terminologi:

Begrep:	Mening:
«Tas til følge»	Forslagsstiller foreslår at planen/planarbeidet tilpasses som følge av merknaden.
«Tas til etterretning»	En merker seg forholdet og vurderer dette nærmere i løpet av planprosessen.
«Tas til orientering»	En merker seg forholdet, men det gjøres ikke spesielle tiltak i planarbeidet.

1.1 Liste over forhåndsuttalelser

- | | |
|--|------------|
| 1. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) | 20.12.2022 |
| 2. Statens Vegvesen (SVV) | 06.01.2023 |
| 3. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) | 18.01.2023 |
| 4. Statsforvalteren i Oslo og Viken | 19.01.2023 |
| 5. Viken Fylkeskommune, med eget vedlegg for arkeologi | 20.01.2023 |
| 6. Sarpsborg Roklubb | 23.01.2023 |
| 7. Forum for natur og friluftsliv Østfold | 23.01.2023 |
| 8. Naturvernforbundet i Sarpsborg | 23.01.2023 |
| 9. Mattilsynet | 24.01.2023 |

DATO	NAVN	INNSPILL	VURDERING
OFFENTLIGE INSTANSER			
20.12.2023	DSB	Viser til Statsforvalterens overordnede ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.	Tas til orientering. Pr. i dag er det ikke kjente forhold som krever direkte involvering.
06.01.2023	Statens Vegvesen	1. Trafikkanalyse SVV mener det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold. 2. Støy Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061, jf. også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.7 om støy. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. 3. Luft Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. Byggene må prosjekteres og planlegges slik at tilfredsstillende luftkvalitet oppnås, spesielt gjelder dette uteoppholdsarealene. Det må legges vekt på godt innneklima for å redusere den totale belastningen. Friskluftinntak bør vende bort fra veg. SVV viser også til kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.8 om luftkvalitet.	1. Tas til følge. 2. Tas til følge. 3. Tas til følge. 4. Tas til følge.

	4. Syklende og gående Viser til overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende, jf. Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel! Mener det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nært inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2015—2026 § 4.6 om parkering. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering. Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad. Viser videre til Nasjonal gåstrategi. SVV anbefaler at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange. 5. Universell utforming Reguleringsplanen må redegjøre for, og vise, hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene, og det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging, det innbyr også alle til å gå og sykle mer. Anbefaler at det settes krav om ladeplasser for elektriske scootere/rullestoler da disse stadig blir mer vanlig blant en aldrende befolkning. Viser også kommuneplanens arealdel 2015—2026, bestemmelse § 4.4 om universell utforming. 6. Parkering Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2015—2026, bestemmelse § 4.6 om parkering. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. 7. Kollektivtrafikk Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. 8. Trafikksikkerhet	5. Tas følge. Ladeplasser til for elektriske scootere/rullestoler er ikke lagt inn i planen da dette er et tema for prosjektering mer enn regulering. 6. Tas til følge. Det er lagt inn enkelte besøksplasser på terreng, utover dette er parkeringsplasser lagt under bakken. 7. Tas til følge. 8. Tas til følge.
--	---	--

		Anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Dette gjelder spesielt fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy. Påpeker også at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Viser til Sarpsborg kommunes Handlingsprogram for trafiksikkerhet 2016–2019. 9. Avkjørsler Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2022), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140). I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten. 10. Arealutnyttelse Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelveggruter og bussholdeplasser gjør at SVV oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.	9. Tas til følge. 10. Tas til følge.
18.01.2023	NVE	1. Grunnforhold NVE forutsetter at den reelle faren for områdeskred utredes som en del av reguleringsplanen. For mer informasjon og fremgangsmåte viser vi til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. 2. Flom Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. NVE forutsetter at reell flomfare utredes og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 §7-2 oppfylles. For mer informasjon viser vi til NVEs veileder 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar.	1. Tas til følge. Er redegjort for i notat om områdestabilitet. 2. Tas til følge. Planen legger inn aktsomhetssonen som hensynssone med tilhørende bestemmelser.

		3. Overvann Med tanke på fremtidige klimaendringer, er det viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til NVEs veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.	3. Tas til følge. Er redegjort for i VA-overvannsplan.
19.01.2023	Statsforvalteren i Oslo og Akershus	1. Forholdet til overordnede planer Vil innledningsvis bemerke at varselet baserer seg på en kommuneplan som ikke er vedtatt, og mener planarbeidet med reguleringsplanen bør avvente avklaring av kommuneplanens arealdel. Refererer til innspill til KPA, der Statsforvalteren ber kommunen vurdere å beholde området som næringsformål. <u>Dersom det åpnes for boligformål i arealdelen har Statsfovalteren innspillene under.</u> 2. Det må redegjøres for hvordan utbyggingsområdet skal knyttes til Grålumveien, slik at gående og syklende på lettest mulig måte kan komme seg til daglige gjøremål uten å måtte bruke bil. Det må også redegjøres for adkomst til skoler, som Statsforvalteren antar vil være skolene på Grålum. 3. Vassdrag, samfunnssikkerhet og klimatilpasning Områder med sårbarhet og risiko (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, overvann og eventuell avrenning, flom, områdestabilitet, m.m) må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med NVE sine føringer. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Overvannshåndtering med naturbaserte løsninger må vurderes særskilt i planarbeidet. Vi ber om at det tilrettelegges for en del grønnstruktur innenfor området, som kan være gunstig med tanke på både overvannshåndtering, men også skjerming av utbyggingsområdet. 4. Barn og unge Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Vi anbefaler at eventuelle nye lekearealer reguleres i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser. Planen må sørge for at trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er ivarettatt. Det må redegjøres for eventuelle	1. Tas til etterretning. Det har blitt avtalt med kommunen i oppstartsmøtet at planen kan legges ut til offentlig ettersyn før vedtak av ny KPA, men må avvente endelig vedtak til ny KPA er vedtatt. 2. Tas til følge. Dette omtales i planbeskrivelsen. 3. Tas til følge. Overvannshåndtering omtales i VA-overvannsplan. Områdestabilitet / rasfare, aktsomhet flom, natur og kulturmiljøer blir regulert inn i planen med egne hensynssoner med tilhørende bestemmelser. 4. Tas til følge. Det er regulert inn arealer for lek i plankartet med tilhørende rekkefølgebest. Trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er

		avbøtende tiltak og rekkefølgekrav for skolevei, jf. merknadene over. Vi forventer at planforslaget synliggjør slike forhold slik at dets konsekvenser for barn og unge er tilfredsstillende opplyst i henhold til kravet om den kommunale planleggingsprosessen i pkt. 4a i RPR-BU. Så langt vi kan se må barn og unge krysse trafikkerte veier for å komme til skolene sør for E6, der det flere steder på strekningen ikke er planskilt kryssing for gående og syklende. Vi mener trygg skolevei må vektes tungt når man vurderer om dette området egner seg til boligformål. 5. Støy Vi mener området ikke har en lokalisering som tilsier at det bør aksepteres løsninger hvor boenheter ikke får en stille side. Støyrapporten må vise hvilke avbøtende tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse tiltakene. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete. 6. Parkering Vi legger til grunn at det ikke legges til rette for flere parkeringsplasser enn det som fremgår av kommuneplanens arealplan. 7. Statlige retningslinjer Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).	fulgt opp med rekkefølgebestemmelser og omtalt i planbeskrivelsen. 5. Tas til følge. 96% av boligene oppnår stille side. Av de som ikke oppnår stille side er ingen boliger ettroms leiligheter. Bestemmelsene sikrer avbøtende tiltak, og vurderte avbøtende tiltak er omtalt i planbeskrivelsen. 6. Tas til følge. 7. Tas til etterretning.
20.01.2023	Viken Fylkeskommune, med eget vedlegg for arkeologi	1. FN's bærekraftsmål Fylkeskommunen ber om at bærekraftsmålene synliggjøres i planen og at miljøvennlige tiltak sikres i reguleringsplanens bestemmelser. 2. Universell utforming og menneskelig mangfold Fylkeskommunen er opptatt av at det i en slik omfattende utbygging som Tunborg, at det legges til rette for en aldersvennlig stedsutvikling og at det tenkes menneskelig mangfold gjennom hele prosjektet. Fylkeskommunen mener at det er viktig å legge til rette fysiske omgivelser som gjør det mulig å være aktive samfunnsdeltakere, uavhengig av alder, om det er en tvillingvogn som skal frem eller en med nedsatt funksjonsevne. Planleggerens oppgave er å tenke mangfold fra starten av og et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at	1. Tas til etterretning. Det er utarbeidet et eget kvalitetsprogram for Miljø. 2. Tas til følge. Er omtalt i planbeskrivelsen.

	flere, både eldre og andre med redusert forflytnings og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport. 3. Vurdering av konsekvensutredning Fylkeskommunen er opptatt av at hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter pbl og utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planen gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger. Fylkeskommunen mener at uavhengig om man kaller det KU eller ei, må planen redegjøre for kulturminnehensynet, og beskrive brukerperspektivet med hensyn til tilgangen til de grønne områdene og designløsninger som støtter universell utforming. 4. Nyere tids kulturminner Det er flere hensynsområder som berører planområdet. I et så sårbart kulturlandskap som dette er det svært viktig at bebyggelsen tilpasser seg landskapet og dets verdier, ikke det motsatte. Fylkeskommunen ser positivt på at forslagsstiller vil gjenbruke materialer, interiør og elementer fra industribygget, både innomhus og i utemiljøer. Fabrikken som helhet et viktig kulturminne for Sarpsborg, og vi mener det hadde vært historieløst å rive hele bygningen. Deres innspill er at man går bort fra idéen om spredte punkthus for å heller konsentrere bebyggelsen til en kjerne av det som blir igjen av den gamle fabrikken. Med bakgrunn i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen anbefaler vi derfor kommunen å gjennomføre en nøyaktig utredning av effektene av tiltaket på omgivende landskap og kulturmiljø, samt hvordan disse verdiene blir ivaretatt. Viken kulturarv stiller seg til disposisjon for rådgiving og dialog videre i prosessen, og mener at det er viktig med en befaring sammen med kommune og tiltakshaver for å kunne slå fast byggets kulturminneverdier og hvilke gjenbruksmaterialer som finnes. 5. Barn og unge	3. Tas til etterretning. 4. Tas til etterretning. Illustrasjoner og beskrivelse redegjør for hvordan bebyggelsen utformes slik at den tilpasser seg landskapet og dets verdier. Fabrikken har lav verneverdi lokalt, og forringer muligheten for å transformere eiendommen til et godt bomiljø. Planbeskrivelsen omtaler temaet videre, sammen med vurdering av effekten på omgivende landskap og kulturmiljø. 5. Tas til følge. Det skal skaffes til veie fullverdig erstatningsareal. Utviklingen av dette er også fulgt
--	--	--

	Fylkeskommunen registrer at det ligger en fotballbane/balløkke innenfor området i dag. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. I henhold til rundskrivet T-2/08 gjelder for lekearealer at: «Arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.» Fylkeskommunen er også opptatt av at det settes av plasser hvor flere generasjoner kan møtes. 6. Medvirkning Vi viser til Plan- og bygningslovens § 5-1. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Vi ber om at medvirkningen og resultater av denne synliggjøres i planen. 7. Sosial infrastruktur Fylkeskommunen savner en vurdering av om tiltaket vil utfordre skolekapasiteten nevneverdig. Det samme gjelder for barnehage. 8. Kriminalitetsforebygging Kriminalitet er tett knyttet til steder og fysiske omgivelser, og fylkeskommunen ber om at kriminalitetsforebygging vurderes i planen. Dette må beskrives nærmere i planen. 9. Grunnforhold og naturfare Fylkeskommunen ber forslagsstiller utrede flom- og skredfare i samarbeid med NVE. 10. Lokal luftkvalitet Dette bør være et tema som synliggjøres i plan og bestemmelser til plan, og vi ber forslagsstiller følge opp dette i dialog med Sarpsborg kommune. 11. Byggegrense mot Fylkesvei 114 Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av veien, arealbehov ved utbedring av veien, og miljøet langs veien. Vi kan akseptere en byggegrense på 20 meter fra midtlinjen av fylkesvei 114 for å sikre framtidig behov og	opp i medvirkningsprosess og videre er deler av medvirkningsinnspillene sikret i planen. Utearealer og arealer for lek redegjøres for i planbeskrivelsen. 6. Tas til følge. Medvirkningen og resultater av denne synliggjøres i planbeskrivelsen. 7. Tas til følge. Kapasitetsvurdering av skole og barnehage redegjøres for i planbeskrivelsen. 8. Tas til etterretning. Tiltak for å forebygge kriminalitet beskrives i planbeskrivelsen. 9. Tas til følge. Se også kommentar til merknader fra NVE. 10. Tas til følge. Det er utarbeides et eget fagnotat for luftkvalitet. 11. Tas til følge.
--	--	--

	miljøet langs veien. Med tanke på at det skal bygges sykkelvei med fortau vil bebyggelsen uansett bli liggende ganske nært veianlegget. Vi minner spesielt om at også plasser for fast parkering og interne veier rammes av byggegrensebestemmelsene. 12. Trafikkanalyse og adkomster Det skal utarbeides en trafikkanalyse som en del av planarbeidet. En trafikkanalyse må vise konsekvensene av planforslaget for omkringliggende offentlig veinett. Analysen må omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryssene som skal benyttes mot fv. 114. Trafikkanalysen legges til grunn for dimensjonering og valg av løsninger. Tiltakshaver må argumentere godt for behovet for en ny avkjørsel, da det må tas utgangspunkt i at trafikken kan håndteres av eksisterende avkjørsel. Vi er bekymret for at fylkesveien vil bli brukt til intern kjøring fram og tilbake når man skal kjøre ting frem til inngangsdøren. Vi går ut ifra at dette unngås dersom bygningene skal bygges med heis fra parkeringskjeller. Vi er usikre på om det er tenkt en inngang til parkeringskjeller fra eksisterende avkjørsel til den nordligste delen, men regner med at det er tilfelle. Denne avkjørselen er i dag utflytende og må strammes inn. Internt blir det lagd en intern veisløyfe som hovedsakelig er tenkt brukt til flytting, utrykning og drosjer. Det er positivt at trafikken fjernes mest mulig fra området, og de interne veiene må utformes på en slik måte at de begrenser kjøring. 13. Støy Det bør vurderes om den planlagte avkjørselen i nord bør plasseres lenger sør, for å unngå at vesentlig trafikkstøy fra kjørende til planområdet påvirker den framtidige bebyggelsen som blir liggende langs fylkesveien, sør for den planlagte adkomsten. Ellers forutsetter vi at Klima og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet 14. Bussholdeplass Det er stilt spørsmål om fylkeskommunen ser behov for å regulere inn bussholdeplassene som er der i dag. Det er en fordel om holdeplassene kan reguleres til oppgradert standard og ber om at dere de i tråd med veinormal. Med tanke på størrelsen av utbyggingen, mener vi også at det bør stilles rekkefølgekrav om bygging av holdeplassene. 15. Rekkefølgekrav	12. Tas til etterretning. Det er utarbeidet egen trafikkanalyse som del av planarbeidet. Bygningene vil bygges med heis fra parkeringskjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller vil skje snarlig etter avkjørsel fra Fylkesveien, og selve boligområdet er planlagt bilfritt så langt det lar seg gjøre. Unntak er renovasjon, ambulanse og lignende. Bruk av parkeringskjeller er ment å hindre intern kjøring, og at Fylkesveien benyttes som intern kjøring frem og tilbake. 13. Tas dels til følge og dels til etterretning. T-1442/2021 og T-1520 legges til grunn for planarbeidet. Det vil vurderes hva som er den mest hensiktsmessige plasseringen for nordlig avkjøring til parkeringskjeller, basert på byggetrinn i prosjektet. 14. Tas til følge. Vi ønsker å ha videre dialog om fremtidig busstilbud. 15. Tas til følge.
--	--	---

	For tiltak på fylkesveien, og spesielt samferdselsanlegg fylkeskommunen skal overta, slik som sykkelvei med fortau, ber vi om at det lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører våre anlegg. Bestemmelsen kan lyde slik: Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 114 før gjennomføring. Det bør stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelanlegget for å sikre at det blir gjennomført. 16. Teknisk plan Det må tas inn en planbestemmelse om at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på fv. 114 Trøskeneveien før gjennomføring. Det skal også lages en teknisk plan for slike tiltak som grunnlag for plankartet. Teknisk plan bør sendes til Viken fylkeskommune for gjennomsyn før reguleringsplanen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag legges til grunn for den tekniske planen. Teknisk plan tilpasses prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad. Teknisk plan må lages av noen med veiteknisk kompetanse. 17. Avkjørsel og friskt Anbefaler at avkjørselen utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, kapittel 4.1. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten. Disse kravene bør tas inn i en reguleringsbestemmelse. 18. Trafikksikkerhet Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene. Av hensyn til trafikksikkerheten anbefaler vi at løsninger for renovasjon plasseres slik at renovasjonsbil ikke må manøvrere på interne areal for gående og syklende. 19. Gange og sykkel Gang og sykkelanlegget må kobles på eksisterende anlegg mot sør, og kommunen bør vurdere om det for utbyggingen kan pålegges rekkefølgekrav om å bygge sykkelvei med fortau langs Tunevannet helt til Kirkeveien.	16. Tas til følge. 17. Tas til følge. 18. Tas til følge. Er fulgt opp i bestemmelser. 19. Tas dels til følge og dels til etterretning. Gang- og sykkelvei vil kobles på eksisterende anlegg mot sør. Rekkefølgekrav er lagt inn for
--	---	---

		Planbestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkering. Plassene bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Det kan være hensiktsmessig å tilrettelegge minst to sykkelparkeringsplasser for alle boenheter uavhengig av størrelse, da det er vanlig å eie mer enn én sykkel. 20. Brev om arkeologisk kulturminner/automatisk fredete kulturminner 17.01.2023 Det er varslet i brev fra Viken fylkeskommune om at fylkeskommunen vil gjennomføre en arkeologisk registrering i planområdet, jf. kulturminnelovens §9. Den arkeologiske registreringen vil bli gjennomført ved bruk av maskinell sjakting med gravemaskin og prøvestikking. Alle automatisk fredete kulturminner vil bli målt inn av fylkeskommunen. Den arkeologiske registreringen vil bli sammenfattet i en rapport. Fylkeskommunens beslutning om omfanget av undersøkelsene er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages. Tiltakshaver kan likevel be Riksantikvaren vurdere rimeligheten i omfanget av undersøkelsene. Dersom det under registreringen blir gjort omfattende arkeologiske funn, og tiltakshaver ønsker å utnytte arealet der det ligger fredete kulturminner, må tiltakshaver søke fylkeskommunen om dispensasjon fra kulturminneloven. Dersom tiltaket godkjennes, skjer dette vanligvis under forutsetning av at det foretas en arkeologisk utgravning før planen realiseres. I de fleste tilfeller vil utgifter til arkeologisk utgravning bæres av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10. Vi oppfordrer samtidig kommunen til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn.	opparbeidelse og sikret opparbeidelse. 20. Tas til etterretning. Det ble funnet arkeologiske kulturminner, som er sikret gjennom kart og bestemmelser i samråd med fylkeskommunen.
23.01.2023	Sarpsborg Roklubb	Til protokoll skal det nevnes Sarpsborg Roklubb den 15. november 2022 sendte inn "Innspill til arealplan for Tunevannet" til Sarpsborg kommune ved Kristine Gustavsén, Tor-Egil Brusevold og Margrethe Motzfeldt. Sarpsborg Roklubb har markert i kartutsnittet (se vedlagt fil: "Sarpsborg Roklubb_uttalelse") område A og B der Roklubben ønsker uttale til "Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid". Område A: Her har Roklubben aktiviteter med roere og sikkerhetsbåter under trening og regatta. Hva er planen for dette området i selve Tunevannet? Det er svært viktig at hensyn til utøvere og sikkerhetsbåter har fri ferdsel i dette området. Roklubben kjenner også til at kommunens utøvere innen triatlon har svømmetrening i dette området.	Merknaden tas til etterretning. Planen for område A i selve Tunevannet er å kunne legge til rette for mindre, ikke-permanente tiltak som mindre flytebrygger og flytende badstue. Planen for område B er å la det være slik det er i dag, samt påkobling av ny gang- og sykkelvei til eksisterende gang- og sykkelvei.

		Område B: Her er det parkeringsplass (for Roklubbens leietakere av lokaler, for trening og regatta, og ikke minst til turgåere som vil bruke Tunevannet som turområde), samt at dette er tilførselsveien til Roklubbens Hovedhus, Båthus og gressplen. Under regattaer legges det ut midlertidige brygger for sjøsetting av robåter. Hva er planen for dette området?	
23.01.2023	Forum for natur og friluftsliv Østfold	I planområdet er det både turstier og fiskeplasser som må tas hensyn til. Det bør tilstrebes å være mest mulig 100 (lilla) meter uberørt sone fra vannkanten og til boliger og bygg, selv om dagens bygg tilsier at deler av området allerede har 40 meter (rødt) og 70 meter (oransje) avstand (se kart). Det har vært jobbet med vannkvaliteten i Tunevannet i mange år, så planarbeidet må ikke forårsake uønsket avrenning og/eller forurensing til vannforekomsten, som har fått utsatt frist for oppnåelse av miljømål i henhold til vannforskriften.	Innspillet tas til etterretning.
23.01.2023	Naturvernforbundet i Sarpsborg	Naturvernforbundet i Sarpsborg er i prinsippet ikke mot utbygging i bynære strøk. Positiv med tettere boligbygging som tar mindre plass og gjenbruk av industriområde. Det at dere bygger gode gang og sykkelveier og at dere satser på å tilby mulighet for dyrking m.m er også bra. Men vi har noen punkter vi mener er viktig å ha med seg videre i prosessen: 1. Sats mer på enheter uten parkeringsplass, tilrettelegg for bildeling. Låsbar sykkelparkering med service/vask stasjon. 2. Forbud mot vask av biler. 3. Båndtvang hele året, jfr Bodalstranda. 4. Konsekvensutredning, vesentlige konsekvenser for miljø med tanke på at det er verneområde for fugl i Vestvannet. 5. Mattilsynet bør se på vannkvalitet i Tunevannet og Vestvannet (drikkevannskilde for Fredrikstad). 6. Negativt med økt trafikk, menneskelig aktivitet i nærheten av sårbart område og økte utslipp.	Innspillet tas dels til orientering og dels til etterretning. Til planen vil det følge egne notater og vurderinger for overvannshåndtering/vannkvalitet i Tunevannet og Vestvannet, biologisk mangfold, samt trafikk og mobilitet. Planen vil ikke ha konsekvenser for verneområdet for fugl ved Vestvannet. Det er ikke mulig å regulere båndtvang eller forbud mot vask av biler, men dette kan eventuelt tas opp igjen i vedtektene til sameiet/borettslaget.
24.01.2023	Mattilsynet	1. Drikkevannsforskriften §12 Beskyttelsestiltak: Vannverkseier skal sikre at drikkevannet beskyttes mot forurensing. Vannverkseieren skal også påse at abonnenter, har egnet sikring mot	1. Tas til orientering.

	tilbakestrømming. Vannverkseieren kan stille krav om maksimal vannmengde som kan tas ut ved testing av sprinkleranlegg. § 26. Kommunens plikter: Kommunen skal i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk. 2. Drikkevann Det er viktig at overvann ikke når Vestvannet. Vi mener at det må komme klart frem i bestemmelsene at tiltaket ikke skal ha negativ påvirkning på kvaliteten på vannet i Vestvannet og Tunevannet. Planinitiativet nevner at det må settes igjen en naturlig kantsone mot Tunevannet som hindrer avrenning. Mattilsynet vil ikke legge seg oppi hvordan dere løser dette. Essensen er bare at dere sørger for at vannene blir beskyttet mot forurensning. Videre må kapasiteten på ledningsnettet til den nye bebyggelsen være stor nok til å gi en forsvarlig tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig mengder med drikkevann, samt slokkevann, jf. Lov om planlegging og byggesaksarbeid 27-1. Dere må også ta hensyn til eventuelle private brønner og drikkevannsledninger ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Dette gjelder uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning). Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen 3. Floghavre og planteskadegjørere I forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid ser vi det som viktig at det i planen belyses at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer (jf § 4 i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre). Det er derfor viktig at planarbeidet for	2. Tas til følge. 3. Tas til etterretning.
--	---	--

		berørte jordarealer (som har vært eller er under dyrking) også inkluderer nødvendige risikovurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere og floghavre (generell aktsomhetsplikt etter matloven § 18).	
--	--	---	--