



Saksframlegg

PlanID 013820070001 - Endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5 - Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	PLANID-013820070001, PLANNAVN-Reguleringsplan for Knapstad vestre, PLANTYPE-31, FA-L13, GBNR-836/233, 231 og 226	22/5610

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
359/23	Plan- og bygningsutvalget	DS	17.04.2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Knapstad vestre, planID 013820070001, som omfatter feltene B4 og B5 og som vist på forslag til endring i vedleggene nr. 3 og 4, datert 24.10.2022 og sist revidert 14.04.2023.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Delegert vedtak i sak 359/23, 17.04.2023

Vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Knapstad vestre, planID 013820070001, som omfatter feltene B4 og B5 og som vist på forslag til endring i vedleggene nr. 3 og 4, datert 24.10.2022 og sist revidert 14.04.2023.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen

av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om endring av reguleringsplan for Knapstad Vestre, planID 013820070001, vedtatt 26.03.2007. Endringen gjelder for eiendommene gbnr 836/233 (felt B4), 836/226 og 836/231 (felt B5) og en mindre del av gbnr 836/1. Felt B4 er under utbygging. På felt B5 er det oppført blokkbebyggelse med leiligheter i 4 etasjer og med næringsarealer i første etasje ut mot Spydebergveien og med parkeringskjeller i den nordre delen.



Situasjonskart, felt B4 og B5

I forbindelse med utbygging av felt B4 og utnyttelse av næringsarealene innenfor både felt B4 og B5 søkes det om endring av reguleringsplanen. Formålet med endringen er å tilrettelegge for at det kan etableres tjenesteyting som treningsstudio og bevertning innenfor felt B4 og B5.

Forslagsstiller opplyser at reguleringsformålet søkes endret fra kombinert formål bolig, forretning og kontor til formål for angitt bebyggelse- og anleggsformål med andre angitte hovedformål; bolig, forretninger, kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting.

Forslagsstiller opplyser videre at bebyggelsen innfor felt B5 er oppført i tråd med gjeldende reguleringsplan og ble ferdigstilt i 2017/2018. Felt B4 er nå under utbygging. Omsøkt planendringen vil tilrettelegge for flere bruksmuligheter av næringsarealene.

Endringen åpner ikke for økt utbygging eller endring av byggehøyder eller volum, men åpner for mer fleksibilitet i bruken av næringslokalene i 1. etasje. Forslagsstiller mener det vil gjøre det enklere å leie ut lokalene og at det vil gi et bedre nært tilbud for boligbebyggelsen i området. De mener endringen ikke vil påvirke etablert infrastruktur eller utløse behov for



utvidelse av infrastruktur.

Tiltak som følge av endringen må overholde retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 og rikspolitisk retningslinje for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen.

Trafikk / parkering

Forslagstiller har vurdert at en økning av trafikken kan knyttes til dekningsgraden på parkering innenfor planområdet. Ved å sammenlikne krav til antall parkeringsplasser for regulert formål med antall parkeringsplasser som følge av reguleringsendringen, vil det gi en indikator på om forslaget vil utløse vesentlig mer trafikk. Hvis nytt reguleringsformål ikke utløser krav om flere parkeringsplasser, vil trafikkanalysen for den opprinnelige reguleringsplanen fremdeles være relevant.

I reguleringsbestemmelse § 5 står det: *Krav til parkeringsdekning for næring/forretning fastsettes av kommunen i forhold til type virksomhet.*

I byggesaken for felt B4 er det beregnet 7 plasser på terreng for næring + 8 gjesteplasser; til sammen 15 (sambruk). Det ble beregnet 2 plasser pr. 100 m² næring.

I felt B5 er det opparbeidet 87 plasser for næring og gjesteparkering. Det ble beregnet 1,5 plasser pr. 100 m².

Gjeldende reguleringsplan har ikke norm for parkeringsdekning knyttet til næringsformål. Heller ikke gjeldende arealdel til kommuneplanen har bestemmelser om krav til parkering for næring. Til sammenlikning er det satt minimums- og maksimumskrav til parkering i reguleringsplanen for Knapstad sentrum, vedtatt 22.06.2009, plan id 01382009001: Til næringsformål er det satt krav om minimum 1,5 og maksimum 3,5 pr. 100 m² BRA.

Forslagsstiller har lagt til grunn at trafikk til og fra bevertning/trening ikke overstiger trafikk til og fra forretning/dagligvare. Parkeringsdekningen innenfor planområdet anses som dekkende for de nye formålene. Det anses også at endringen ikke utløser ulempe i form av vesentlig økt trafikk.

Støy

Tiltaket og bruken i seg selv utløser ikke støy. Forslagstiller konkluderer med at ulempe knytte til støy kun knytter seg til en eventuell økning i trafikk og at endringen i bruksformålet ikke vil medføre vesentlig økt trafikk.

Støy - generelt

Boligene er delvis utsatt for støy fra vei. Det er gjort kompenserende tiltak slik at boligene har tilfredsstillende innendørs lydnivå. Endringen vil ikke medføre vesentlig økt trafikk eller støy.

Støy som følge av endret bruk

Innvendig støy- trinnlyd: Eksisterende bygg, felt B5, er allerede bygget med et tungt flytende gulv uten kontakt med bærekonstruksjonene. Det igjen vil medføre at bruk av lokalene til treningssenter ikke vil øke innvendig støy eller være til ulempe for boligbebyggelsen.



Nybygg på felt B4 prosjekteres og bygges på samme måte. I begge felt vil himlinger utføres slik at luftlyd oppfyller gjeldende krav mellom næring og bolig.

Utvendig støy:

Noe støy i kombinasjon av næring og boliger må påregnes. Det som må vurderes er om bruken til treningsstudio og bevertning vil øke støy for tiliggende boliger vesentlig i forhold til regulert formål. Forslagsstiller anser at treningsstudio ikke vil gi økt støy som følge av bruken sammenliknet med annen næringsvirksomhet.

Ved bruk av lokalene til bevertning kan det forekomme noe mer støy avhengig av leietaker. Ulemper knyttet til bevertning mener forslagsstiller eventuelt kan reguleres gjennom krav til åpningstider og at dette kan løses både offentligrettslig og privatrettslig.

I planbeskrivelsen fra plansaken i 2006, står det at en utbygging av området vil bidra til å styrke utviklingen av et sentrumsområde på Knapstad, samt tilføre Knapstad nye næringslokaler for private og kommunale service-/tjenestetilbud. Det er ønskelig med et variert tilbud lokalt på Knapstad. Erfaring fra tilsvarende prosjekter, med kombinasjonen av flere funksjoner, viser at det er med på å styrke boligmiljøet. Forslagsstiller mener mulighet for bevertning er med på å styrke Knapstad som nærsenter og gjøre bomiljøet mer attraktivt.

Lukt

Bygg på felt B4 bygges med avtrekk over tak og fettutskiller på avløpet, slik at det er tilrettelagt for tilberedning av mat.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriftens §6-§ 8, jf. vedlegg II. Tiltaket faller ikke under noen av kategoriene listet opp i vedlegg II, og tiltaket er heller ikke endring som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, jf. forskriftens § 10.

Endring av plankartet

Formålstekstene for felt B4 og B5 er endret fra:

- *Blandet formål; Boliger, forretning, servicenæring*
til:

- *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål; Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting.*

Endring av reguleringsbestemmelsene

- § 2 Reguleringsformål byggeområde

Formål er endret fra:

Kombinerte formål for bolig, forretning, kontor (B4, B5)

til:

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, (B4, B5)



- § 4 for støy er oppdatert til den nyeste støyretningslinjen:
Krav til grenseverdi for trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).
- § 7.2.1
Endret fra:
Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt boligtilknyttet næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, service/kultur.
til:
Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, tjenesteyting; herunder bevertning og treningsareal.

Forslagsstillers vurdering er at endringene det søkes om ikke vil få vesentlige virkninger utenfor planområdet da endringene i hovedsak gjelder interne forhold i planområdet.

For detaljer og illustrasjoner til søknad om endring vises det til planinitiativet i vedlegg nr. 2.

Omsøkte endringer i bestemmelsene er markert med rødt i vedlegg nr. 4. Etter gjennomført høringsrunde er bestemmelsene ytterligere endret for å imøtekomme merknader fra Viken fylkeskommune, Statsforvalteren og berørte beboere. Disse endringene er markert med blått.

Forslagsstillers vurdering er at endringene det søkes om ikke vil få vesentlige virkninger utenfor planområdet da endringene i hovedsak gjelder interne forhold i planområdet.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte beboere, naboer og offentlige myndigheter. Det kom inn uttalelser fra tre offentlige myndigheter, én felles uttalelse fra 22 berørte beboere og én uttalelse fra to beboere.

En oppsummering av innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt, er lagt ved saken i vedlegg nr. 6. Alle uttalelsene er lagt ved i sin helhet.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Reguleringsplanen for Knapstad Vestre ble vedtatt 26.03.2007. Planens dokumenter er tilgjengelige i

planarkivet: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=013820070001

I arealdelen for Hobøls kommuneplan for perioden 2015 – 2026 er felt B4 og B5 disponert til bebyggelse og anlegg. Dokumentene er tilgjengelige

her: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0138201401

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet plan.

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:

Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FNs bærekraftsmål.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12, skal søknaden belastes med et gebyr på kr. 33.300, - (2022-gebyrregulativ).

Kommunedirektørens vurderinger:

Forslagsstiller er nå i gang med å bygge ut felt B4. Hensikten med omsøkt endring er å tilrettelegge for å kunne utnytte næringslokalene i felt B4 og B5 til flere formål enn det gjeldende reguleringsplan legger til rette for.

Endringen går ut på å tillate offentlig eller privat tjenesteyting, som bevertning og treningsareal, i tillegg til forretning og kontor. Tidligere tillatte formål service/kultur foreslås tatt ut av reguleringsplanen, da det er usikkert hvilke arealbruksformål som formuleringen omfatter.

Opprinnelig reguleringsplan er fra 2007. Nå som felt B4 bebygges ønsker forslagsstiller flere valgmuligheter for utnyttelse av næringslokalene innenfor både felt B4 og B5. For å kunne tillate etablering av treningssenter eller bevertning, er det behov for å foreta endringer på plankartet og i bestemmelsene.

Kommunedirektøren mener at endringen, som vil tillate etablering av et bredere og mer variert tilbud i byggene enn i dag, vil være en fordel for beboere i Knapstad. Det vil også gi bedre muligheter for å unngå tomme lokaler i nye bygg, som det tillates etablert næringsvirksomhet i.

Tillatelse til etablering av andre næringer enn forretning og kontor skal ikke innebære at støyforhold for beboere i boligblokkene kommer i strid med bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Direktoratet for byggkvalitet (dibk)

TEK17 inneholder tekniske krav til byggverk og trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

§ 13-6 handler om lyd og vibrasjoner:



Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.

I veiledningen står det at hensikten med krav til lydforhold er at personer skal ha mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering.

Krav til tilfredsstillende lydforhold omfatter

- luftlyd
- trinnlyd og strukturlyd
- romakustiske forhold, inkludert taleforståelse
- støy fra bygningstekniske installasjoner
- støy fra utendørs lydkilder.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anser at hovedintensjonene i den opprinnelige reguleringsplanen videreføres. Ved å endre reguleringsplanen vil det gi mulighet for bedre utnyttelse av næringsarealene i eksisterende og ny bebyggelse. Krav i TEK17, bl.a. vedrørende støy, må oppfylles.

Kommunedirektøren foreslår at det gis tillatelse til omsøkt endring som vist i vedlegg nr. 3 og 4. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå ut over hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planinitiativ reguleringsendring, sist revidert 24.10.2022
3. Plankart for felt B4 og B5, datert 24.10.2022
4. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 14.04.2023
5. Opprinnelig plankart, vedtatt 26.03.2007
6. Uttalelser fra høring med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer, datert 17.04.2023
7. Uttalelse fra Åse og Erik Brekke, Bjørneveien 28, datert 15.11.2022
8. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 22.11.2022
9. Uttalelse fra 22 beboere i Bjørneveien 26 og 28, datert 01.12.2022
9. 1. Vedlegg til uttalelse fra 22 beboere i Bjørneveien 26 og 28, datert 01.12.2022



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

10. Uttalelse fra Viken fylkeskommune, datert 01.12.2022
11. Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 02.12.2022